CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 182.369 du 25 avril 2008

G/A. 185.096/XIII-4686

En cause : **PLASSART** Serge,

ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
quai aux Huîtres 1/4
1300 Wavre,

contre :

1. **la Commune de Braine-l'Alleud,**

ayant élu domicile chez
Me Stéphane BOONEN, avocat,
avenue Albert 228
1190 Bruxelles,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

RIBANT Paul,

ayant élu domicile chez
Me Grégory WINAND
boulevard de la Me use 114
5100 Jambes.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 10 septembre 2007 par Serge PLASSART qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré par le Collège Communal de Braine-l'Alleud en séance du 18 juin 2007 à Monsieur Paul RIBANT, demeurant à Braine-l'Alleud, rue de la Goëtte 85, autorisant ce dernier à «transformer un bâtiment industriel (avec démolition partielle)

en entrepôts, deux commerces et onze logements», sur un bien situé à Braine -l'Alleud, rue Jean Volders 218, cadastré 2e Division section H, n/ 552C-552D-554";

Vu la requête introduite le 1er octobre 2007 par laquelle Paul RIBANT demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de Mme LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 12 mars 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 3 avril 2008 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Fr. VISEUR, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me D. VERMER, loco Me S. BOONEN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me G. WINAND, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, Mme LEYSEN, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 31 janvier 2007, Paul RIBANT, agissant pour le compte de la S.A. LA GOETTE DEVELOPMENTS, sollicite un permis d*urbanisme en vue de transformer, avec démolition partielle, un bâtiment industriel (d*une profondeur de 64 mètres) inoccupé et abandonné depuis plusieurs années, sis à Braine-l*Alleud, rue Jean Volders, 218, cadastré 2e division, section H, n/ 552C-552D-554.

La transformation consiste en la démolition, à front de la rue Jean Volders, d*une partie du bâtiment industriel et la réalisation, en lieu et place de celle-ci, d*un immeuble de cinq niveaux comprenant onze appartements répartis sur trois étages, deux commerces au rez-de-chaussée, et un parking souterrain de 12 emplacements réservés aux occupants de l*immeuble.

La partie restante du bâtiment industriel sera affectée à des entrepôts, un atelier électrique et un atelier bois destinée à l*activité "La Fol'Fouille" de l*A.S.B.L. EGLANTIER. Des annexes sont en outre à rénover.

Le bien est situé en zone d*habitat au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 1er décembre 1981. Il est situé dans le périmètre de la zone de prévention éloignée II B (Bourdon) du captage de Braine-l*Alleud.

Serge PLASSART est domicilié à Braine-l*Alleud, rue Jean Volders, 220; sa maison unifamiliale est mitoyenne de l*immeuble à appartements en projet.

3. La commune de Braine-l*Alleud avise Paul RIBANT de la réception, à la date du 14 février 2007, du dossier complet de la demande.

4. Le 23 février 2007, le service d*Incendie émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

5. Une enquête publique est organisée du 16 février au 2 mars 2007 et suscite six lettres de réclamations mettant en exergue les nuisances engendrées par les nouvelles activités, des problèmes de parking, de circulation et d*aménagement de la voirie, le gabarit et l*intégration du projet, le désamiantage de l*entrepôt, des problèmes d*inondations déjà existants et des vues directes et plongeantes sur les biens voisins.

6. Une réunion d*information est organisée le 1er mars 2007.

7. Le 13 mars 2007, la Commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable sur le projet.

8. Le 14 mars 2007, Serge PLASSART transmet au bourgmestre une pétition à l*encontre du projet, signée par une petite centaine de personnes.

9. Le 14 mars et le 15 mars 2007, la présidente de l*A.S.B.L. L'EGLANTIER et les architectes auteurs du projet adressent respectivement à la

commune de Braine-l*Alleud un courrier en réponse à certaines questions soulevées par les riverains lors de l*enquête publique et au cours de la réunion d*informations.

10. Le 15 mars 2007, le conseil de Serge PLASSART signale au collège communal de la commune de Braine-l*Alleud que, selon lui, la procédure de permis d*urbanisme qui a été introduite n*est pas légale dans la mesure où, suivant les activités annoncées, c*est une demande de permis unique qui aurait dû être introduite.

11. En sa séance du 27 mars 2007, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

12. Le 16 mai 2007, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande.

13. Le 18 juin 2007, le collège communal délivre le permis d*urbanisme sollicité. Il s*agit de l*acte attaqué rédigé comme suit :

" LE COLLEGE COMMUNAL.
Vu le Code Wallon de l*Aménagement du Territoire, de l*Urbanisme et du Patrimoine;
Vu l*article 123, 1/ de la Nouvelle loi communale;
Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l*évaluation des incidences sur l*environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d*environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l*organisation de l*évaluation des incidences sur l*environnement et à la liste des projets soumis à étude d*incidences;
(1) Considérant que Monsieur RIBANT Paul demeurant rue de la Goëtte, 85 à 1420 Braine-l*Alleud, a introduit une demande de permis d*urbanisme relative à un bien sis Rue Jean Volders 218 (cadastré 2ème division, section H, n/552C-552D-554), et ayant pour objet de transformer un bâtiment industriel (avec démolition partielle) en entrepôts, 2 commerces et 11 logements;
(1) Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l*administration communale contre récépissé daté du 14/02/2007;
(1)(2) Considérant que le bien est situé en zone d*habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01.12.1981, et qui n*a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
(2) Considérant que les règlements régionaux ou communaux d*urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé : règlement communal sur les bâtisses approuvé par le Conseil communal le 29.10.1953 et modifié ultérieurement et le règlement relatif à l*abattage d*arbres adopté par le Conseil communal le 28.06.1982;
(1)(2) Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé dans une zone de prise d*eau, de prévention ou de surveillance au sens du décret du 30 avril 1990 relatif à la protection et l*exploitation des eaux souterraines et des eaux potabilisables dernièrement modifié par le décret du 15 avril 1999 relatif au cycle de l*eau et instituant une société publique de gestion de l*eau et par le décret du 12 décembre 2002. A cet effet, il y a lieu de prendre contact avec VIVAQUA rue aux Laines 70 à 1000 Bruxelles (tél.: 02/518.81.11);

(1) Considérant que la demande de permis comprend une notice d*évaluation des incidences sur l*environnement;
(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : article 330, 2/ du CWATUP;
(1)(2) Considérant que 6 réclamations ont été introduites; qu*une réunion de concertation a été organisée;
(1)(2) Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :
- Belgacom, Intercommunale des Eaux du Centre du Brabant Wallon, Sedilec pour les différents raccordements;
- Le Service Incendie pour les mesures de protection incendie.

(1)(2) Considérant que l*avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 13/04/2007 en application de l*article 107, § 2, du Code précité; que son avis est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

« Considérant que le bien est situé en zone d*habitat au plan secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal le 01/12/1981;
Considérant que le bien est situé dans le périmètre de la zone de prévention éloignée II B (Bourdon) du captage de Braine-l*Alleud;
Vu la conformité de la demande à la destination de la zone;
Vu l*avis favorable sous réserves rendu par le Collège échevinal en séance du 16/03/2007;
Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est incomplète;
Considérant qu*en statuant sur la présente demande d*avis, l*autorité n*est pas suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l*environnement;
Considérant en effet que la nature de ce qui est à entreposer n*est pas définie : qu*il apparaît dans les réclamations qu*une partie des bâtiments serait destinée à un atelier bois et électricité, activités non contestées dans l*avis préalable du Collège communal;
Considérant que l*enquête publique a soulevé :
- 6 réclamations,
- 1 procès-verbal de la réunion d*information du 01/03/2007,
- 1 pétition signée par 96 personnes arrivée hors délais,
- 1 lettre de l*avocat de M. Plassart,
- 2 lettres de Mesdames Ribant et Castiaux (demandeur et architecte du projet) en réponse aux réclamations des riverains,

Considérant que ces réclamations portent sur :
- les nuisances générées par les nouvelles activités,
- problèmes de parking, de circulation et de l*aménagement de la voirie,
- désamiantage de l*entrepôt,
- problèmes d*inondation déjà existants,
- vues directes et plongeantes,

Considérant que le bâtiment (d*une profondeur de 20,03m) dépasse largement la profondeur recommandée dans le guide d*urbanisme pour la Wallonie;
Considérant que le gabarit développé est excessif;
Considérant que, au vu de la profondeur du bâtiment auquel il se raccorde (9m40) il n*y a pas lieu de construire un bâtiment plus profond;
Considérant que la multitude de décrochements de volumes développés en façade avant ne correspond absolument pas au caractère de la rue;
Considérant que l*occupation de la parcelle est excessive;
Considérant qu*il serait préférable d*assainir l*intérieur de l*îlot plutôt que d*y maintenir une activité à caractère professionnel;
J*émets un avis défavorable au projet présenté »;

(9) Attendu que le bien est situé dans le périmètre de la zone de prévention éloignée II B (Bourdon) du captage de Braine-l*Alleud;

Attendu que toutes les précautions sont prises en ce domaine et qu'il est imposé au demandeur de prendre contact avec Vivaqua (ex CIBE) afin d'examiner les mesures de protection à mettre en oeuvre;
Attendu que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement fait référence aux plans de l'architecte et que ceux-ci sont suffisamment complets et clairs pour déterminer les impacts du projet sur l'environnement;
Attendu qu'au cas où la démolition de l'entrepôt existant exigeait le désamiantage de celui-ci, un permis d'environnement serait exigé;
Attendu qu'il considère les deux notes explicatives comme justifiées;
Attendu que le projet met fin à des années d'incertitude quant à la réaffection du site (abandonné);
Vu la situation du bien en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles;
Attendu que le projet est conforme à la destination de la zone;
Vu le bâti environnant;
Vu l'avis du Service Incendie favorable du 25/02/2007;
Vu l'enquête menée du 16/02/2007 au 02/03/2007 ayant soulevé :
- 6 lettres de réclamations;
- 1 procès-verbal de la réunion d'information du 01/03/2007;
- 1 pétition signée par 96 personnes arrivée hors délais;
- 1 lettre provenant de l'avocat de M. PLASSART;
- 2 lettres de Mesdames RIBANT et CASTIAUX (demandeur et architecte du projet) en réponse aux réclamations des riverains;

Attendu que les réclamations portent sur les points suivants :
- nuisances (bruit, déchets, pollution,...) générées par les nouvelles activités (Fol'fouille et commerces)
- problème de parking, de circulation et de l'aménagement de la voirie
- gabarit et intégration de la construction
- désamiantage de l'entrepôt
- problème d'inondation déjà existant
- vues directes et plongeantes

Vu la note explicative du demandeur datée du 14.03.2007 et la note explicative des Architectes datée du 15.03.2007 répondant aux remarques des réclamants;
- Enumération des activités exercées par la Fol'Fouille (tri et réhabilitation du surplus des dons de vêtements, livres, jouets...)
- Les activités seront organisées à l'intérieur de l'entrepôt n'engendrant pas de nuisances sonores ou olfactives
- La destination des locaux «électricité» et «bois» ne dépasseront pas l'utilisation en bon père de famille d'un local de bricolage à caractère privé
- La disposition des ces 2 locaux est située le plus loin possible de toute habitation (45 mètres)
- Les locaux ne seront occupés et accessibles qu'à temps partiel (4heures/semaine pour 2 personnes)
- Le projet permettra la réhabilitation d'un chancre environnemental
- Le projet n'améliorera pas les problèmes de circulation et de parking déjà existants mais ne devrait pas l'accentuer (parking en sous-sol)
- Respect du CWATUP en matière de mitoyenneté, débords, vues droites et obliques;

Attendu que la pétition n'est pas accompagnée d'observations et/ou de réclamations particulières, elle marque uniquement une opposition à la réalisation du projet.
Attendu que la lettre de Maître DUBOIS, conseil de Monsieur PLASSART, relève que la demande aurait du faire l'objet d'un permis unique vu les activités exercées par les ateliers de la FolFouille. Les rubriques mentionnées dans son courrier ne sont pas justifiées :
- La rubrique 20.50.01 stipule qu'un permis d'environnement de classe 3 est nécessaire en cas de fabrication d'objets divers en bois, liège, vannerie et sparterie, lorsque la puissance installée des machines est supérieure à 10 kW et inférieure ou égale à 20 kW, dans toutes les zones sauf en zone d'activité économique, en zone d'activité économique spécifique ou en zone

d*aménagement différé à caractère industriel. Or la puissance de la ou les machines utilisée(s) dans les activités de la FolFouille ne dépasse a priori pas les 10kW.

- La rubrique 37.20.03 mentionne que l*installation de regroupement ou de tri de déchets non dangereux nécessite l*introduction d*un permis d*environnement de classe 2. Maître DUBOIS considère que les effets mobiliers triés par la Fol*Fouille sont à considérer comme rebuts ou déchets. Cette interprétation me semble excessive et donc cette rubrique ne me semble pas applicable au projet demandé;

Vu l*avis favorable de la CCAT du 13/03/2007 et libellé comme suit :

« Projet "Ribant - rue Jean Volders 218" - Article 330 2/ du CWATUP

Monsieur DUBOIS explique la configuration du site et le contexte des activités. Puis il présente le projet en ses différents aspects : affectation, conception des volumes en gradation et matériaux.

Il évoque les réclamations en mettant en question leur bien fondé du fait de la conception du projet qui tient compte des constructions voisines tant sur le plan des vues que de l*orientation.

Monsieur DUBOIS relate l*ambiance de la réunion de clôture d*enquête, dont il ressort que les activités de la Fol*Fouille sont méconnues et que les appréhensions sont excessives.

Monsieur CHAMART demande que Monsieur DUBOIS justifie les gabarits par rapport aux constructions voisines ainsi que l*évacuation des objets non récupérables qui posent problème actuellement dans la rue où la Fol*Fouille est implantée.

Monsieur DUBOIS se justifie sur ces 2 points. Il apparaît que le bâtiment permet de gérer ce dernier problème.

Monsieur CHAMPENOIS se fait le porte-parole de Monsieur VAN OVERSTRAETEN pour dire que ce dernier est partisan du projet en ce qu*il va dans le sens de la mixité pour le quartier. Il se demande cependant si la façade Est n*est pas trop profonde et si les appartements sont adéquats dans un quartier de maisons.

L*avis est favorable par 9 voix et 2 abstentions»;

Attendu que ce projet met fin à des années d*abandon du site et d*incertitude quant à sa réaffectation;

Par 5 voix pour et 2 abstentions;

DECIDE :

(1) Article 1er. - Le permis d*urbanisme sollicité par Monsieur RIBANT Paul est octroyé.

(...)";

Considérant que, par requête introduite le 1er octobre 2007, Paul RIBANT demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande à être mise hors de cause; qu'elle fait valoir que le fonctionnaire délégué s'est borné à émettre un avis défavorable et qu'elle n'a ainsi pas pris part au processus décisionnel;

Considérant qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la seconde partie adverse d'être mise hors de cause dans la procédure relative au recours dirigé contre le permis d'urbanisme que le collège communal a délivré en dépit de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 1er et 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une première branche, le requérant relève que l*acte attaqué porte sur un projet mixte qui vise à la fois la création de logements (11 appartements), la création d*entrepôts et de deux commerces; que la demande a également pour objet un "atelier-bois", un "atelier-électricité", et un quai de déchargement; qu'il juge la notice d*évaluation préalable des incidences sur l'environnement totalement incomplète et constate que le fonctionnaire délégué a relevé ce point et a par ailleurs émis un avis défavorable sur le projet; qu'il reproche à l'acte attaqué de se borner à reprendre les notes explicatives rédigées par le demandeur de permis et ses architectes les 14 et 15 mars 2007, soit postérieurement à l*enquête publique, et à reprendre l*avis de la C.C.A.T.; qu'enfin, à son estime, le Collège, qui semble prendre pour argent comptant les explications fournies postérieurement à l*enquête publique dans ces deux notes, délivre l*acte attaqué sans même exposer les raisons pour lesquelles il y a lieu de délivrer le permis, ni les raisons pour lesquelles le projet serait compatible avec le voisinage et la destination principale de la zone, nonobstant l*avis défavorable du fonctionnaire délégué; qu'il considère que l*absence d*examen de la compatibilité du projet avec le voisinage est d*autant plus étonnante que les activités envisagées sur le site sont tout à fait particulières : tri et réhabilitation de dons divers (vêtements, livres, jouets...); qu'il se réfère à cet égard aux photographies qu*il a prises et qui montrent exactement en quoi consistent ces activités; que, se fondant sur le site internet relatif à la FOL'FOUILLE, il relève que celle-ci récupère non seulement des vêtements mais aussi des appareils électroménagers et organise des brocantes; qu'il en déduit que le projet est de grande ampleur, compte tenu de ce qu*annonce la FOL'FOUILLE elle-même sur son site; qu*il s'agit d*une activité de vide-grenier, tri, et vente sur place, outre l*exploitation de deux ateliers; qu'il constate que la FOL'FOUILLE parle elle-même, sur son site internet, de la présence d*une quarantaine de bénévoles et de l*ouverture du site, trois fois par semaine plus un samedi par mois, et qu'ainsi, compte tenu des 15.000 visiteurs annuels annoncés (au moins), cela fait largement plus de 40 visiteurs par jour lors des jours d*ouverture; qu'il critique le fait qu'aucune disposition n*est prise quant au parcage des voitures des bénévoles travaillant sur place, des visiteurs venant faire leurs achats ou venant faire leurs dépôts, des gens employés dans les commerces et ateliers bois et électricité de sorte que cette activité est totalement incompatible avec le voisinage; qu'il estime que l*acte n*est guère motivé à ce sujet, sans même parler de la question de la compatibilité de l*atelier-bois et de l*atelier-électricité tels qu*autorisés; que, dans une seconde branche, le requérant considère que l*acte attaqué n*est pas motivé au regard de l*importance et de la densification du projet et que le

projet s*inscrit en rupture totale avec le contexte urbanistique existant : la rue Jean Volders est constituée d*un côté, du Parc Bourdon (aucune maison n*y est donc construite), et de l*autre, de maisons de type unifamilial, dont celle du requérant, ce qu*avait relevé le fonctionnaire délégué dans son avis défavorable;

Considérant, quant à la première branche, que la commune de Braine-l'Alleud répond qu*il résulte des termes mêmes de l*acte attaqué qu'elle a apprécié l*intégration du projet litigieux au bâti environnant et sa compatibilité avec le voisinage immédiat; qu'elle considère que les activités de la FOL'FOUILLE, qui récolte des effets "immobiliers" (sic) offerts par la population, les trie et les réhabilite afin de les proposer ensuite à petit prix aux personnes à qui elle vient en aide, sont expressément autorisées par l*article 26 du CWATUP et ne sont manifestement pas de nature à compromettre la destination générale de la zone; que, selon elle, il ne s*agit en aucun cas d*une activité à caractère industriel, voire artisanal, mais bien d*une activité à caractère social; qu'elle relève que les ateliers ne doivent permettre que de menus travaux de bricolage et qu*aucune infrastructure particulière n*est d*ailleurs prévue hormis l*utilisation d*un outillage à caractère privé; qu'elle estime que cette activité n*est dès lors pas polluante et n*engendrera aucune nuisance pour le voisinage; que, de même, le quai de déchargement se situe à l*intérieur du hangar de sorte qu*aucune nuisance ne sera ressentie par les voisins et que les déchets seront entreposés dans le hangar, en dehors de la vue des voisins; qu'elle ajoute que le projet litigieux entre en parfaite adéquation avec le cadre environnant de par la création de 11 logements et permet la réhabilitation d*un chancre environnemental amenant, aux dires des riverains eux-mêmes, des rats, des herbes folles non gérées, et une voirie non entretenue;

Considérant, au sujet de la seconde branche, que la première partie adverse répond que le requérant perd de vue que le projet se fonde essentiellement sur un bâtiment existant d*une longueur de 64 mètres puisqu'il tend en effet à réaffecter l*usine en entrepôts pour l*usage de la FOL'FOUILLE avec un accès latéral pour un petit camion et un accès en façade aux commerces; qu'elle relève qu*en démolissant la partie à rue de l*usine, un espace a été dégagé afin de réaliser un immeuble de logements avec parkings en sous-sol; que le nouveau bâtiment veille à prolonger l*implantation de la maison existante avec le même gabarit en hauteur et qu*il se dessine avec des décalages en plan afin de retrouver un front de rue d'habitations;

Considérant que la partie intervenante constate qu'après avoir rappelé la situation du bien au plan de secteur, avoir cité in extenso l*avis du fonctionnaire délégué et avoir synthétisé les griefs des réclamants, le collège communal précise que le projet est bien compatible avec la destination de la zone d*habitat, qu*il expose les

motifs de cette affirmation en évoquant le contenu des deux notes explicatives datées des 14 et 15 mars 2007, notes dont le requérant avait connaissance, qu*il motive également la décision en ayant égard à l*avis de la C.C.A.T. lequel est reproduit dans l*acte attaqué; que la partie intervenante estime que l*acte attaqué contient donc une motivation relative à l*examen de la compatibilité avec le voisinage et relève en outre que, comme le collège communal le mentionne, les plans joints à la demande de permis permettent de statuer en pleine connaissance de cause et que l*autorité communale a pu examiner le dossier de manière totalement éclairée;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation des articles 1er, 2, 4, 5, 6 et 7 du décret du 11 septembre 1985 organisant l*évaluation des incidences sur l*environnement en Région Wallonne des articles 1er, 2, 10, 81 et 92 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d*environnement et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratif, ainsi que de l'erreur manifeste d*appréciation et de l*absence d*examen sérieux du projet; qu'il rappelle que l*acte querellé autorise le tri de déchets, ainsi que l*exploitation d*un atelier-bois et d*un atelier-électricité; qu'il souligne que, par courrier du 15 mars 2007, son conseil signalait à la première partie adverse qu*au regard des activités envisagées, c*est la procédure de permis unique qui aurait dû être diligentée et non une simple demande de permis d*urbanisme; qu'à son estime, l*acte attaqué répond curieusement à ce courrier (page 4 de l*acte attaqué); que, selon lui, non seulement, les termes "a priori" et "ne me semble pas" confirment manifestement que la notice préalable des incidences sur l*environnement était totalement imprécise et que la première partie adverse admet expressément qu*elle ignore le type de machines qui devront être utilisées ainsi que la nature des objets (déchets) amenés à être entreposés; qu'il en déduit que le dossier soumis à la première partie adverse ne lui permettait manifestement pas de se prononcer en toute connaissance de cause sur la nécessité d*un permis d'environnement;

Considérant que la commune de Braine-l'Alleud répond que comme l*a indiqué l*acte attaqué, les rubriques invoquées par le requérant ne sont nullement justifiées et ne sont pas applicables au projet litigieux car "la puissance de la ou des machines utilisée(s) dans les activités de la FOL'FOUILLE ne dépasse a priori pas les 10 kW"; qu'elle est d'avis que l'atelier bois ne dépasse pas l*utilisation en bon père de famille d*un local de bricolage à caractère privé, sans aucune mesure avec une quelconque activité artisanale et que, contrairement à ce que soutient le requérant, les effets mobiliers triés par la FOL'FOUILLE ne sont en aucun cas à considérer comme des rebuts ou des déchets;

Considérant que la partie intervenante précise que les "atelier bois" et "atelier électricité", consistent en des locaux dont l*utilisation ne dépasse pas le cadre privé sans aucune mesure avec ce que pourrait être une activité d*entreprise; qu'elle souligne que le projet n*autorise pas un centre de tris de déchets et que, lors de l*introduction de la demande de permis d*urbanisme, aucun élément du dossier ne permettait d*affirmer que le projet était soumis à permis d*environnement, de sorte qu*un permis unique n*était pas requis; que, subsidiairement, elle relève que l*activité de la FOL'FOUILLE consiste en la collecte de vêtements usagés destinés à être portés par une autre personne, sans aucun traitement particulier et qu*en vertu de l*arrêt TOMBESI (C.J.C.E., 25 juin 1997 C-304/94), il y a lieu de considérer qu*un vêtement qui est destiné à être porté comme tel par une autre personne que son propriétaire originaire, sans qu*aucune opération à son égard ne soit effectuée, sauf un nettoyage éventuel ou un léger rapiéçage, n*entre pas dans la notion des déchets au sens de la législation applicable; qu'elle relève aussi que le tribunal correctionnel de Nivelles a, dans un jugement du 28 novembre 1997 (Aménagement - Environnement, 1998/2, p. 173), précisé également qu*une substance destinée à être utilisée directement sous sa forme existante sans passer par un processus de valorisation n*est pas un déchet;

Considérant que l'article 26 du CWATUP dispose comme suit :

" La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.
Les activités d'artisanat, de services, de distribution, de recherches ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage";

Considérant qu'en l*espèce, le projet vise à la fois la création de logements (11 appartements) et de deux commerces ainsi que la rénovation d*entrepôts et d*annexes; que la demande de permis d*urbanisme et la notice d*évaluation préalable des incidences sur l'environnement ne contiennent pas la moindre indication quant aux activités qui seront exercées dans les annexes et entrepôts situés à l*arrière de l*immeuble à appartements en projet; que le plan du rez-de-chaussée accompagnant la demande de permis d*urbanisme (plan n/4) indique tout au plus qu*une partie de ces entrepôts contient un atelier "bois" et un atelier "électricité";

Considérant que les réclamations introduites dans le cadre de l*enquête publique dénonçaient notamment des nuisances générées par les nouvelles activités, des problèmes de parking et de circulation, le désamiantage de l*entrepôt, le gabarit et l*intégration de celui-ci;

Considérant, au sujet de la circulation et du stationnement des voitures, que la notice d*évaluation préalable des incidences sur l'environnement, en son point "Mesures prises en vue d*éviter ou de réduire les effets négatifs de l*environnement - La circulation", se borne à préciser ce qui suit : "parkings enterrés"; que l'acte attaqué se réfère à la note de Madame RIBANT, présidente de l*A.S.B.L. L'EGLANTIER, du 14 mars 2007 et à la note des architectes datée du 15 mars 2007 répondant aux remarques des réclamants; qu'il précise que ces notes énumèrent les activités exercées par la FOL'FOUILLE (tri et réhabilitation du surplus des dons de vêtements, livres, jouets...) et que, selon leurs auteurs, si le projet n*améliorera pas les problèmes de circulation et de parking déjà existants, il ne devrait toutefois pas les accentuer en raison de l*existence de parkings en sous-sol;

Considérant que la note du 14 mars 2007 se lit plus précisément comme suit :

" (...)
Le quai de déchargement (petit camion) est destiné à entreposer directement à l*intérieur les dons reçus dans un souci de respect de l*environnement et ne serait également utilisé que quelques heures par semaine. Je voudrais faire remarquer que le partenariat avec un projet de logements privés permet la réalisation de parkings en sous-sol, alors qu*aucune des maisons voisines ne possède de garage privé (sauf une). Toutes les dispositions sont prises dans le but de laisser libre la circulation dans la rue ainsi que l*accès au parc situé en face des habitations (...);
(...)
Réponse à la lettre de la famille Digna
(...) Les remarques sur le trafic local ne concernent pas directement le projet qui n'entraînera qu'un surplus dérisoire par rapport à la circulation due principalement à l*Institut de la Vallée Bailly à certaines heures.
Pour les autres remarques concernant le trafic, les vues et activités dans l*entrepôt, notées par la famille Digna, elles ont été largement développées dans les lignes précédentes.";

Considérant que la note du 15 mars 2007 se lit quant à elle comme suit :

" Point concernant les parkings
Le nouveau bâtiment comprend (pour 11 logements) 12 emplacements de parking au sous-sol, avec accès latéral et dégagement visuel sur la voirie et situé à l*autre extrémité du bâtiment par rapport à ce voisin, ainsi que 4 emplacements visiteurs, au rez-de-chaussée, situés dans la zone de recul de la propriété par rapport à la voirie.";

Considérant que, sur le vu de ce qui précède, les notes explicatives ne considèrent que les problèmes de circulation et de stationnement engendrés par l*immeuble à appartements, sans aucunement renseigner la première partie adverse sur les problèmes de circulation et de stationnement inhérents aux activités de la FOL'FOUILLE; que s'il n'est question que du déchargement, à partir d'un petit camion, des dons récoltés par la FOL'FOUILLE (p. 4 de la note du 15 mars 2007), il n'est pas

fait état de ce que les particuliers pourraient également venir personnellement apporter leurs biens sur le site; que les notes explicatives ne fournissent aucune indication quant à la fréquence et à l*étendue des dépôts de biens par les particuliers; que ces notes n*apportent par ailleurs aucune précision quant au sort réservé aux biens que ce soit pour leur redistribution aux personnes en difficultés ou pour la vente dans les entrepôts; qu'elles ne fournissent aucune indication quant au nombre de personnes qui travaillent, bénévolement ou non, quotidiennement ou non, dans ces entrepôts, ni quant au nombre de visiteurs s*y rendant pour faire des achats, avec les conséquences qui en découlent au niveau du charroi et du stationnement;

Considérant qu'ainsi, sur le vu des documents en la possession de la première partie adverse, celle-ci ne pouvait pas se prononcer en pleine connaissance de cause sur l'accroissement de circulation et sur les problèmes de stationnement dans le quartier résultant des activités de la FOL'FOUILLE;

Considérant que l*acte attaqué, qui se réfère aux notes explicatives et qui ne contient aucune motivation particulière à cet égard, n*est pas motivé à suffisance alors qu'une motivation s*imposait d*autant plus en l*espèce que la commune de Braine-l*Alleud s*écartait de l*avis défavorable du fonctionnaire délégué qui estimait que la notice était lacunaire et que l'autorité n*était pas suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l*environnement;

Considérant, à propos des déchets, que le point "Mesures prises en vue d*éviter ou de réduire les effets négatifs de l*environnement - Les déchets de production" de la notice d*évaluation préalable des incidences sur l*environnement ne contient aucun renseignement; que la note de la présidente de l*A.S.B.L. L*EGLANTIER du 14 mars 2007 énonce ce qui suit :

" (...)
La destination de l'entrepôt en communication avec la partie avant gauche du rez-de-chaussée est déterminée par l*activité à caractère social de l'Eglantier asbl, la Fol'Fouille, à savoir : tri et réhabilitation du surplus des dons (vêtements, livres, jouets, ...) offerts par la population brainoise à l'asbl. Il est prévu que cette activité se déroule -à l*intérieur- de l'entrepôt, n'entraînant pas de nuisances environnementales pour les riverains. Est prévu à cet effet, un endroit couvert et hors vue pour certains déchets inertes et non polluants à évacuer. (...)";

Considérant que la note du 14 mars 2007 reconnaît donc que certains vêtements et mobiliers hors d*usage ne peuvent être réhabilités et qu*il s*agit de déchets inertes et non polluants à évacuer, ce que confirment, à cet égard, les photographies déposées au dossier du requérant;

Considérant que l*avis favorable de la C.C.A.T. du 13 mars 2007 est notamment rédigé comme suit :

" Projet «Ribant - rue Jean Volders 218 » - Article 330 2/ du CWATUP
Monsieur DUBOIS explique la configuration du site et le contexte des activités. (...);
Monsieur CHAMART demande que Monsieur DUBOIS justifie les gabarits par rapport aux constructions voisines ainsi que l'évacuation des objets non récupérables qui posent problème actuellement dans la rue où la FolFouille est implantée.
Monsieur DUBOIS se justifie sur ces 2 points. Il apparaît que le bâtiment permet de gérer ce dernier problème (...)";

que les explications de Monsieur DUBOIS sur les deux points considérés ne sont pas autrement explicitées dans l*avis et ne se retrouvent pas dans le dossier administratif en manière telle que d*une part, la première partie adverse n'était pas en mesure de se prononcer en pleine connaissance de cause au sujet des déchets relevant des activités de la FOL'FOUILLE, et d*autre part, l*acte attaqué, qui se réfère à la note du 14 mars 2007 et qui se réfère à l*avis de la C.C.A.T. qu'il semble faire sien, n'est pas motivé à suffisance quant à ce; qu'à nouveau, une motivation à cet égard s*imposait d*autant plus en l*espèce que la commune de Braine-l*Alleud s*écartait de l*avis défavorable du fonctionnaire délégué qui estimait que la notice était lacunaire et que l'autorité n'était pas suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement;

Considérant, par ailleurs, que le conseil du requérant adressait le 15 mars 2007 une lettre à la première partie adverse dans laquelle il relevait que la demande aurait dû faire l*objet d*un permis unique vu les activités exercées dans les ateliers de la FOL'FOUILLE; qu'il visait la rubrique 20.50.01 selon laquelle un permis d*environnement de classe 3 est nécessaire en cas de fabrication d*objets divers en bois, liège, vannerie et sparterie, lorsque la puissance installée des machines est supérieure à 10 kW et inférieure ou égale à 20kW, dans toutes les zones sauf en zone d*activité économique, en zone d*activité économique spécifique ou en zone d*aménagement différé à caractère industriel, ainsi que la rubrique 37.20.03 qui mentionne que l*installation de regroupement ou de tri de déchets non dangereux nécessite l*introduction d*un permis d*environnement de classe 2;

Considérant que l'acte attaqué fait valoir tout d*abord que les rubriques mentionnées dans ce courrier ne sont pas justifiées au motif que la puissance de la ou des machines utilisée(s) dans les activités de la FOL'FOUILLE ne dépasserait "a priori" pas les 10kW; que la formulation même de ce considérant suffit à démontrer que la première partie adverse n*a pas statué en connaissance de cause à cet égard; que le

dossier administratif, qui ne contient aucune indication au sujet des machines utilisées dans les ateliers de la FOL'FOUILLE, ne permet pas d*affirmer que la puissance de celles-ci ne dépasserait pas les 10 kW; que les explications contenues dans la note du 14 mars 2007, selon lesquelles la destination des ateliers "bois" et "électricité" ne dépasse pas l*utilisation en bon père de famille d*un local de bricolage à caractère privé sans aucune mesure avec ce que pourrait être une activité artisanale, ne permettent pas de déduire, d*emblée, que la puissance de la ou des machines de la FOL'FOUILLE ne dépasserait pas les 10 kW;

Considérant que l'acte attaqué considère ensuite que l*interprétation de Maître DUBOIS, qui considère que les effets mobiliers triés par la FOL* FOUILLE sont à considérer comme rebuts ou déchets, "semble" excessive et donc cette rubrique "ne semble pas" applicable au projet demandé; qu'il n'expose pas concrètement les raisons pour lesquelles l*interprétation de Maître DUBOIS serait, au regard de la réglementation applicable, excessive, et ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la première partie adverse a considéré que l*activité de la FOL'FOUILLE, qui consiste à trier et à réhabiliter des effets mobiliers, et dont il est établi que certains d*entre eux ne peuvent être recyclés, n*était pas soumise à un permis d*environnement de classe 2, et que la demande ne devait donc pas faire l*objet d*un permis unique; qu'à cet égard, l*acte attaqué n*est pas motivé de sorte qu'il n*est pas établi que la première partie adverse aurait, sur la base des informations en sa possession, statué en connaissance de cause;

Considérant d'ailleurs que, contrairement à ce que semble soutenir la partie intervenante, l*activité de la FOL' FOUILLE ne consiste pas à collecter et redistribuer des vêtements uniquement puisque certains biens collectés passent par un processus de valorisation, comme en atteste la présence des ateliers "bois" et atelier "électricité";

Considérant, en ce qui concerne le désamiantage, que l*acte attaqué précise encore que la notice d*évaluation des incidences sur l*environnement fait référence aux plans de l*architecte, que ceux-ci sont suffisamment complets et clairs pour déterminer les impacts du projet sur l*environnement et qu*au cas où la démolition de l*entrepôt existant exigerait le désamiantage de celui-ci, un permis d'environnement serait exigé;

Considérant, sur le vu de ce qui précède, que la première partie adverse ne semble pas exclure qu*un tel permis serait requis en l*espèce, et semble d*avis qu*un tel permis devrait, le cas échéant, être sollicité ultérieurement, preuve s*il en faut que les documents en sa possession ne lui permettaient pas de se prononcer en connaissance de cause; qu'à nouveau, une motivation à cet égard s*imposait d*autant plus en l*espèce

que, comme rappelé précédemment, la commune de Braine-l'Alleud s*écartait de l*avis défavorable du fonctionnaire délégué qui relevait que les réclamations introduites dans le cadre de l*enquête publique portaient notamment sur le désamiantage du bâtiment existant et estimait que la notice d*évaluation préalable des incidences sur l*environnement était lacunaire et que l*autorité n*était pas suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l*environnement;

Considérant, quant au gabarit du bâtiment, que dans son avis défavorable du 16 mai 2007, le fonctionnaire délégué considère que le bâtiment (d*une profondeur de 20,03 mètres) dépasse largement la profondeur recommandée dans le guide d*urbanisme pour la Wallonie, que le gabarit développé est excessif, qu*au vu de la profondeur du bâtiment auquel il se raccorde (9,40 mètres), il n*y a pas lieu de construire un bâtiment plus profond, que la multitude de décrochements de volumes développés en façade avant ne correspond absolument pas au caractère de la rue, que l*occupation de la parcelle est excessive et qu*il serait préférable d*assainir l*intérieur de l*îlot plutôt que d*y maintenir une activité à caractère professionnel;

Considérant que si la première partie adverse a pu statuer en connaissance de cause au sujet du gabarit du bâtiment, les plans de la demande étant suffisamment précis quant à ce, l*acte attaqué n*est en revanche pas motivé à cet égard; qu'en effet, après avoir rappelé que les réclamations portent notamment sur le gabarit et l*intégration de la construction, il se réfère à la note explicative du demandeur datée du 14 mars 2007 et à la note explicative des architectes datée du 15 mars 2007 répondant aux remarques des réclamants en ce qui concerne les points suivants : énumération des activités exercées par la FOL'FOUILLE; absence de nuisances sonores ou olfactives; destination des locaux "électricité" et "bois", implantation, occupation et accessibilité de ces locaux; réhabilitation d*un chancre environnemental; problèmes de circulation et de parking; respect du CWATUP en matière de mitoyenneté, débords, vues droites et obliques (p. 4 de l*acte attaqué); qu'il ne dit rien ni du gabarit de l*immeuble en projet, ni de l*importance de celui-ci, pris dans sa globalité (soit l*immeuble à appartements et les entrepôts et annexes situés en arrière zone), et ne se réfère pas aux observations qui seraient, le cas échéant, contenues à cet égard dans les deux notes, lesquelles, d'ailleurs, ne sont pas intégralement reproduites dans l*acte attaqué, ni jointes à celui-ci, et alors que l*avis défavorable du fonctionnaire délégué dénonçait précisément l*importance du projet et l*occupation excessive de la parcelle;

Considérant que ni l'avis de la C.C.A.T., ni les notes explicatives ne permettent de pallier les lacunes de la motivation de l*acte attaqué autorisant la réalisation d*un immeuble de 4 niveaux, mitoyen à une maison unifamiliale, dépassant

celle-ci tant en façade arrière qu*en façade avant, outre des entrepôts et annexes à réhabiliter en arrière zone, dans un quartier caractérisé par des maisons unifamiliales; que les développements qui figurent à ce propos dans la note d*observations de la première partie adverse s'avèrent tardifs;

Considérant que la réhabilitation d*un chancre environnemental ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles le projet, pris dans sa globalité, serait nécessairement conforme à la destination de la zone et compatible avec le voisinage immédiat; qu*en outre, une éventuelle réaffectation du bâtiment industriel à cet endroit, ne pourrait, le cas échéant, être autorisée qu*à la condition qu*elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et qu*elle soit compatible avec le voisinage;

Considérant que, sur le vu de l*ensemble des considérations qui précèdent, la notice d*évaluation préalable des incidences sur l*environnement est lacunaire; que ni les notes explicatives des 14 et 15 mars 2007, ni l*avis de la C.C.A.T. auquel l*acte attaqué se réfère ne permettent de pallier ces lacunes; que les éléments et informations en la possession de l*autorité administrative n*ont pas permis à celle-ci de se prononcer en toute connaissance sur la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat; que l*acte attaqué, qui n*est par ailleurs pas autrement motivé quant à ce, ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles le collège communal est passé outre l*avis du fonctionnaire délégué et les résultats de l*enquête publique;

Considérant que le premier moyen et le troisième moyen, en ce qu*il dénonce la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et l*absence d*examen sérieux du projet, sont fondés,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Paul RIBANT est accueillie.

Article 2.

Il y a lieu de mettre la Région wallonne hors de cause.

Article 3.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Braine-l'Alleud en séance du 18 juin 2007 à Paul RIBANT, demeurant Braine-l'Alleud, rue de la Goëtte 85, autorisant ce dernier à "transformer un bâtiment industriel (avec démolition partielle) en entrepôts, deux commerces et onze logements", sur un bien situé à 1420 Braine-l'Alleud, rue Jean Volders 218, cadastré 2e Division, section H, n/s 552C-552D-554.

Article 4.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 5.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-cinq avril deux mille huit par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Fr. QUINTIN. M. HANOTIAU.