

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 182.412 du 25 avril 2008

A.185.234/XIII-4702

En cause : **GOORMANS** Thierry,
OURAGHI Samira,
PATNELL Ronald,
BEALE Fay,
BLONDEL Odette,
BLONDIAU Jean-Pierre,
MATON Jacqueline,

ayant élu domicile chez
Me Alain GILLET, avocat,
rue du Bois d'Hawia 14
1421 Ophain,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT
et Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1080 Bruxelles.

Partie intervenante :

La Société anonyme THOMAS & PIRON,

ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Sylviane LEPRINCE, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

--

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 21 septembre 2007 par Thierry GOORMANS, Samira OURAGHI, Ronald ATNELL, Fay BEALE, Odette BLONDEL, Jean-Pierre BLONDIAU et Jacqueline MATON, qui demandent la suspension de l'exécution et l'annulation de l'arrêté pris le 7 juin 2007 par le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de la Région wallonne par lequel est attribué sous conditions un permis d'urbanisme à la société anonyme THOMAS & PIRON pour la construction de deux immeubles à appartements sur un bien sis à Braine-l'Alleud, avenue Victor Hugo, 3, cadastré 2^{ème} division, section B, n° 125 d;

Vu la requête introduite le 15 octobre 2007 par laquelle la société anonyme THOMAS & PIRON, demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 11 février 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 19 février 2008 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, président de chambre f.f.;

Entendu, en leurs observations, Me A. GILLET, avocat, comparaissant

pour les parties requérantes, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, comparaissant pour la partie adverse et Me F. CULOT, loco Mes B. PAQUES et S. LEPRINCE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause peuvent être résumés comme suit :

1. Le 26 septembre 2005, la société anonyme THOMAS & PIRON introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Braine-l'Alleud, avenue Victor Hugo, 3, cadastré 2^{ème} division, section B, n° 125 d, et ayant pour objet la construction de deux immeubles de logement totalisant 32 appartements.

Les requérants sont des habitants de la commune de Braine-l'Alleud, tous domiciliés chaussée de Mont Saint Jean, voirie quasiment perpendiculaire à l'avenue Victor Hugo.

2. Cette demande de permis fait l'objet d'une première enquête publique du 14 au 28 octobre 2005, lors de laquelle des observations et réclamations sont soulevées concernant notamment l'implantation des bâtiments, leur gabarit, la densité excessive générée par le projet, les nuisances pour les propriétés voisines, le nombre élevé d'emplacements de stationnement, le parking en sous-sol et l'accès pour le service régional d'incendie le long d'une limite de propriété, à la place de la zone tampon prévue dans le cadre d'un précédent permis, l'impact du projet sur la circulation automobile sur des axes routiers déjà saturés ainsi que le choix du parement.

3. Le 4 novembre 2005, le Service Régional d'Incendie émet un avis défavorable, l'obtention d'un avis favorable étant conditionnée par le dépôt de

nouveaux plans. Des plans modifiés sont déposés le 20 février 2006.

4. Une seconde enquête publique est organisée par la commune de Braine-l'Alleud, du 6 mars au 20 mars 2006. Lors de cette enquête, les requérants critiquent la hauteur excessive et le caractère massif du bâtiment et le nombre trop élevé de logements à l'hectare.

5. Le 14 mars 2006, la commission communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) donne un avis favorable sur le projet.

6. Un avis favorable conditionnel est donné par le service régional d'incendie, le 28 mars 2006.

7. Le 6 juin 2006, le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

8. Le 2 août 2006, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable.

9. Le 4 septembre 2006, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme, sur la base de l'avis du fonctionnaire délégué. Ce refus est notifié à la S.A. THOMAS & PIRON le 19 septembre 2006.

10. Le 20 octobre 2006, le conseil de la S.A. THOMAS & PIRON introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision de refus de permis d'urbanisme.

11. Le 14 décembre 2006, la Commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable.

12. Une lettre de rappel est adressée par la S.A. THOMAS & PIRON par courrier recommandé du 7 mai 2007.

13. Le 7 juin 2007, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne délivre le permis d'urbanisme conditionnellement à la S.A. THOMAS & PIRON. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est rédigée notamment comme suit :

" (...)

Considérant que le bien visé s'inscrit entre un quartier résidentiel et une zone accueillant des immeubles de bureaux, participant tous deux aux dernières extensions de l'agglomération urbaine brainoise en direction de Waterloo; que ce bien se situe face au site dit de "Merbraine" couvert par un plan communal d'aménagement en cours d'élaboration; qu'un permis d'urbanisme a récemment été délivré à la société "GAVIMMO" pour la construction de deux immeubles à appartements et de bureaux sur la parcelle n° 99 d;

Considérant qu'en de telles circonstances, l'option de réaliser du logement multiple sur le bien visé est opportune;

Considérant cependant que le gabarit des immeubles projetés s'inscrit en totale rupture tant par rapport aux constructions résidentielles sises le long de la chaussée de Mont-Saint-Jean, que par rapport au bâtiment de la société "GAVIMMO"; qu'en l'espèce, il serait préférable d'une part de reculer l'immeuble 2 dans l'alignement du bâtiment situé sur la parcelle cadastrée section B, n° 99 b et, d'autre part, de supprimer un étage de l'immeuble 1 de manière à opérer une transition entre le quartier résidentiel et la zone accueillant des immeubles de bureaux; que de même le crépi ton clair prévu devrait être remplacé par des élévations en brique, caractéristiques des bâtiments voisins;

Considérant que les immeubles projetés ne sont pas conformes au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, visé aux articles 414 et suivants du Code; que déroger au prescrit de ce règlement est inacceptable dans le cadre de la construction de nouveaux immeubles de logements;

Considérant que l'avenue Victor Hugo et la chaussée de Nivelles situées à 150 mètres présentent une capacité suffisante pour accueillir le surcroît de trafic que générera le projet et que l'accès au Ring de Bruxelles est situé à moins de 1,5 km du projet;

Considérant que le projet comporte un nombre suffisant d'emplacements de parkings;

Considérant que les services et la commission visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants: (...)

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par la société anonyme "Thomas et Piron" est octroyé aux conditions suivantes :

- supprimer un étage de l'immeuble 1;
- reculer l'immeuble 2 dans l'alignement du bâtiment situé sur la parcelle cadastrée section B, n° 99 b;
- remplacer le crépi ton clair prévu par des élévations en brique, caractéristiques des bâtiments voisins;
- respecter le règlement sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, visé aux articles 414 et suivants du Code. (...)"

Considérant que, par une requête introduite le 15 octobre 2007, la société anonyme THOMAS & PIRON demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un cinquième moyen du caractère obscur et incomplet de la décision, qu'ils soutiennent que la Région wallonne a modifié la demande de permis en imposant le recul de l'immeuble 2 dans l'alignement du bâtiment situé sur la parcelle cadastrée section B, n° 99 b, sans indiquer l'implantation exacte de l'immeuble en question, ni les conséquences que ce déplacement implique notamment quant aux parkings, aux jardins et à la longueur de la voie médiane qui sépare les deux immeubles; qu'ils exposent que, lors de la première mouture de la demande de permis, l'immeuble 2 se trouvait aligné sur l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée section B, n° 99 b mais de telle manière que l'arrière dudit immeuble était aligné sur l'arrière du bâtiment de l'autre parcelle; que, selon eux, rien, dès lors, ne permet d'affirmer que, selon l'arrêté attaqué, l'immeuble doit être aligné de cette manière ou doit l'être autrement; qu'ils en concluent qu'en faisant droit à la demande de permis d'urbanisme et en imposant une modification telle que seule la présence de plans rendrait éventuellement compréhensible, la partie adverse prend une décision incomplète et inapplicable, incompréhensible et obscure;

Considérant que la partie intervenante estime pour sa part que la condition est précise et que le plan d'implantation joint à la demande de permis identifie clairement l'immeuble situé sur la parcelle section b, n° 99 b; que, selon elle, le recul de l'immeuble n° 2 imposé par l'acte attaqué est dès lors clairement identifiable;

Considérant que si, aux termes des articles 86, § 1^{er}, et 123, alinéa 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu'en aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution ni imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise;

Considérant qu'en l'espèce, la partie adverse a accordé la demande de permis moyennant le respect de certaines conditions, à savoir notamment la suppression d'un étage de l'immeuble 1, le remplacement du crépi ton clair prévu par des élévations en brique, caractéristiques des bâtiments voisins et le respect du règlement sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, visé aux articles 414 et suivants du CWATUP; qu'elle a également posé comme condition le recul de "l'immeuble 2 dans l'alignement du bâtiment situé sur la parcelle cadastrée section B, n° 99 b";

Considérant que les plans accompagnant la demande initiale de permis, déposés à la commune le 26 septembre 2005, prévoyaient, en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, que l'immeuble n° 2 était aligné sur l'immeuble situé sur la parcelle cadastrée section B, n° 99 b, de manière à ce que l'arrière dudit immeuble soit alignée sur l'arrière du bâtiment de l'autre parcelle;

Considérant qu'à la suite de l'avis défavorable donné le 4 novembre 2005 par le Service Régional d'Incendie, des plans modifiés ont été déposés le 20 février 2006 et prévoyaient quant à eux que les deux immeubles étaient alignés à front de voirie sur l'avenue Victor Hugo, avec une voie médiane entre les bâtiments, une rampe d'accès au parking le long de l'immeuble n° 2 et des jardins privatifs à l'arrière;

Considérant que la société anonyme THOMAS & PIRON n'a pas déposé de nouveaux plans; que l'acte attaqué ne détermine nullement avec précision à quel endroit doit être implanté l'immeuble n° 2, de quelle distance il doit être reculé et de quelle manière il doit s'aligner sur le bâtiment situé sur la parcelle voisine, qu'il ne se prononce pas non plus sur les conséquences que ce déplacement implique quant aux parkings, aux jardins et à la voie médiane qui sépare les immeubles;

Considérant qu'étant donné l'envergure du projet, cette incertitude dans le dispositif de l'acte attaqué, qui est de nature à laisser au demandeur de permis une certaine liberté dans la mise en oeuvre de son permis d'urbanisme, est source d'insécurité juridique et rend la décision irrégulière; que le cinquième moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme THOMAS & PIRON est accueillie.

Article 2.

Est annulé l'arrêté pris le 7 juin 2007 par le Ministre de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement de la Région wallonne par lequel est attribué sous conditions un permis d'urbanisme à la société anonyme THOMAS & PIRON pour la construction de deux immeubles à appartements sur un bien sis à Braine-l'Alleud, avenue Victor Hugo, 3, cadastré 2^{ème} division, section B, n° 125 d.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 1350 euros, sont mis à charge de la partie adverse, à concurrence de 1225 euros et à charge de la partie intervenante, à concurrence de 125 euros.

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

M^{me} GUFFENS, président de chambre f.f.,

M. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

S. GUFFENS.