

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 184.321 du 18 juin 2008

A.188.556/XIII-5004

En cause : **PLASSART** Serge,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
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.

Partie intervenante :

RIBANT Paul,
ayant élu domicile chez
Me Grégory WINAND, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

--

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 12 juin 2008 par Serge PLASSART qui tend à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré le 13 mai 2008 par le collège communal de Braine-l'Alleud à 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 2^e Division section H, n/ 552C-552D-554 »;

Vu la note d'observations de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 13 juin 2008, notifiée aux parties par télécopie, convoquant celles-ci à comparaître le 16 juin 2008 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me R. FONTEYN, 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 contraire, M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

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 2^e 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 1^{er} décembre 1981. Il est situé dans le périmètre de la zone de prévention éloignée II B (Bourdon) du captage de Braine-l'Alleud.

2. 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 1^{er} 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 est annulé par l'arrêt n/ 182.369 du 25 avril 2008 du Conseil d'Etat à la suite d'un recours en annulation introduit par le requérant.

14. Le collège communal demande alors à Paul RIBANT divers renseignements en vue de pouvoir délivrer un nouveau permis en tenant compte de la motivation de l'arrêt n/ 182.369 du 25 avril 2008.

15. Le 9 mai 2008, Paul RIBANT envoie à la commune deux documents explicatifs l'un reprenant des compléments d'information sur le projet, l'autre expliquant les activités de la FOL'FOUILLE.

16. Le 13 mai 2008, le collège communal délivre un nouveau permis d'urbanisme rédigé comme suit, et qui constitue l'acte critiqué :

" (...)

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 (cadastrée 2ème division section H, n/ 552 C, 552 D, 554) et ayant pour objet la transformation d'un bâtiment industriel existant avec démolition partielle en 1 entrepôt, 2 commerces et 11 logements;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 14 février 2007;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

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 du 29 octobre 1953 et modifié ultérieurement et le règlement relatif à l'abattage d'arbres adopté par le Conseil communal le 28 juin 1982;

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 de 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 décret du 12 décembre 2002; qu'à cet effet, il y a lieu de prendre contact avec VIVAQUA, rue Au Laine 70 à 1000 Bruxelles;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : article 330, 2/ du CWATUP;

Considérant que 4 réclamations opposées au projet ont été introduites;

Vu les notes explicatives du demandeur et de son architecte des 14 et 15 mars 2007 émises en réponse aux réclamations;

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;
- CCAT;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 13 avril 2007 en application de l'article 107, § 2 du CWATUP; 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 de 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 des 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'émet un avis défavorable au projet présenté »;

Considérant qu'en date du 18 juin 2007, le Collège a délivré le permis d'urbanisme à Monsieur Paul Ribant;

Considérant qu'en date du 10 septembre 2007, Monsieur Serge PLASSART, voisin immédiat du projet, a introduit une requête unique en annulation et suspension devant le Conseil d'Etat;

Considérant que par son arrêt n/182.369 du 25 avril 2008, le Conseil d'Etat a annulé le permis d'urbanisme et ce, en application de l'article 93 du règlement général de la procédure devant le Conseil d'Etat;

Considérant que le Conseil d'Etat estime que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est lacunaire et que ni les notes explicatives des 14 et 15 mars 2007, ni l'avis de la CCAT auquel notre permis se référait, ne permettait pas de palier ces lacunes;

Considérant en conséquence que le Conseil d'Etat a estimé que les éléments et informations en possession du Collège n'auraient pas pu lui permettre de se

prononcer en toute connaissance de cause sur la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat;

Qu'enfin, le Conseil d'Etat estime que sa décision n'était pas suffisamment motivée et ne permettait pas de comprendre pourquoi le Collège communal est passé outre de l'avis du Fonctionnaire délégué et du résultat de l'enquête publique;

Considérant que lors de sa séance du 5 mai 2008, le Collège communal, après avoir pris connaissance de l'arrêt précité, a souhaité obtenir des renseignements complémentaires afin de palier les lacunes énoncées ci-dessus par le Conseil d'Etat; qu'à cet effet, il a interrogé le demandeur de permis par courrier du 8 mai 2008;

Considérant qu'en date du 9 mai 2006, le demandeur de permis a adressé au Collège communal un courrier auquel était joint deux annexes explicatives du projet (parti architectural et activités de la Fol'Fouille);

Considérant que le Collège estime qu'il y a lieu de délivrer un nouveau permis d'urbanisme à Monsieur Paul Ribant et ce, pour les motifs énoncés ci-après;

Considérant que le bien concerné par le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets à ce jour;

Considérant que la présence de ces bénévoles à un même moment pour la réception et le tri des dons n'excède pas plus de quelques personnes et ce pendant un laps de temps limité (plus ou moins 3 heures en matinée, 3 fois par semaine);

Considérant que les bénévoles peuvent venir à pied;

Considérant par ailleurs que la configuration de la rue Jean Volders et des rues avoisinantes du quartier permet le stationnement non gênant des quelques voitures des bénévoles qui ne viendraient pas à pied ou par tout autre moyen de transport;

Considérant que l'incidence sur l'augmentation de la circulation et le stationnement des voitures au moment des ventes et des dépôts de dons sera elle aussi limitée;

Qu'en effet, il y a lieu de préciser tout d'abord que les jours et heures d'ouverture à la vente sont limités et que le nombre des bénévoles présents à ces heures est moindre que pour le tri ; que les heures d'ouverture sont les suivantes le mardi, le jeudi et le vendredi durant 3 heures et 2 samedis par mois, une fois 6 heures et une fois 3 heures;

Pendant tous les congés scolaires, les heures d'ouvertures sont réduites à 3 heures par semaine, le mardi et à 3 heures un samedi par mois,

Considérant qu'à titre indicatif, le chiffre annoncé de 15000 visiteurs par an sur le site internet de la Fol'Fouille représente une moyenne de 5 personnes présentes ensemble sur le site;

Considérant par ailleurs que s'agissant des dépôts des dons, ceux-ci sont prévus le mardi, le jeudi et le vendredi de 10 heures à 12 heures; considérant que ces dépôts représentent dans les faits, en moyenne deux voitures simultanément dont l'arrêt est prévu en dehors de la voirie, sur l'aire de déchargement prévue à cet effet, situé latéralement au bâtiment dans les plans du projet;

Considérant que l'activité de La FOL'FOUILLE n'exposera plus de biens non réutilisables à l'extérieur lors du passage des encombrants; que leur évacuation se fait régulièrement par les soins des membres de l'asbl vers un parc à containers agréé ou vers d'autres organismes connus;

Considérant que c'est effectivement dans le respect des personnes et de l'environnement que les membres de La Fol' Fouille travaillent depuis plus de 10 ans; qu'ils souhaitent ainsi poursuivre ces activités en ce sens;

Considérant l'enquête publique menée du 16 février 2007 au 2 mars 2007 ayant soulevé

- 4 lettres de réclamation;
- 1 procès-verbal de la réunion d'information du 1^{er} mars 2007;
- 1 pétition signée par 96 personnes arrivée hors délai;
- 1 lettre provenant de Maître DUBOIS, avocat de Monsieur PLASSART;
- 2 lettres de Mesdames RIBANT et CASTIAUX (demandeur et architecte du projet) des 14 et 16 mars 2007 en réponse aux réclamations des riverains;

Considérant que les réclamations mettent en exergue les nuisances engendrées par les nouvelles activités, des problèmes de parking, des problèmes de circulation et

d'aménagement de la voirie, les problèmes relatifs au gabarit et à l'intégration du projet, au désamiantage de l'entrepôt, des problèmes d'inondation existants et de vue directe et plongeante sur les voisins;

Considérant par ailleurs, que Maître DUBOIS, conseil de Monsieur PLASSART, estime que la demande de permis doit en réalité être traitée comme étant un permis unique dès lors que les activités exercées par les ateliers de La Fol' Fouille seraient reprises en classe II dans l'arrêté régional wallon du 4 juillet 2002 déterminant la liste des installations et activités classées;

Vu les notes explicatives du 14 mars 2007 et du 15 mars 2007 ainsi que du 9 mai 2008 permettant à l'autorité de l'éclairer quant à la nature exacte des activités projetées;

Considérant qu'en ce qui concerne le fait que la demande aurait dû faire l'objet d'un permis unique, les rubriques mentionnées dans le courrier de Maître DUBOIS ne sont pas justifiées;

Qu'en effet, la rubrique 20.50.01 stipule qu'un permis d'environnement de classe III est nécessaire en cas de fabrication d'objets divers en bois, liège, vannerie et sparterie, lorsque la puissance installée des machines est supérieure à 10KW et inférieure ou égale 20 KW ; que les activités de La FOL'FOUILLE ne consistent pas en la fabrication d'objets divers mais bien uniquement en la vérification que ceux-ci sont encore aptes, avec éventuellement pour certains meubles en bois, un léger ponçage manuel; qu'en tout état de cause, les machines utilisées éventuellement ne dépassent pas les 10 KW; que la rubrique n'est donc pas applicable;

Considérant que la rubrique 37.20.03 mentionne que l'installation de regroupement de tri de déchets non dangereux nécessite l'introduction d'un permis d'environnement de classe II; que Maître DUBOIS considère que les effets mobiliers triés par La Fol Fouille sont considérés comme des déchets;

Considérant que le projet n'autorise pas un centre de tri de déchets;

Considérant qu'à l'origine, la maison d'habitation située au n/ 220 de la rue Jean Volders (propriété de Monsieur PLASSART) et le bien concerné par le projet du demandeur de permis, ne formaient qu'une seule propriété unique; que la maison d'habitation actuellement située au n° 220 consistait en réalité en la partie habitation de l'usine située actuellement sur le bien objet de la demande de permis;

Considérant qu'en date du 18 septembre 1998, un permis d'exploiter d'une durée de 30 ans (donc valable jusqu'en 2016) fut délivré en vue d'établir un garage pouvant contenir moins de 20 véhicules comportant un atelier de réparation et d'entretien, un compresseur d'air actionné par un moteur électrique de puissance de 2,2 KW et d'une cabine de peinture; que cet atelier de garage se situait dans le bâtiment industriel concerné par la présente demande de permis d'urbanisme;

Considérant que l'entrepôt situé au rez-de-chaussée arrière ayant abrité à son origine un atelier de machine à tricoter, par la suite des activités semi artisanales, serait destiné après rénovation, à accueillir les activités actuelles de La FOL' FOUILLE de l'asbl L'églantier;

Considérant que l'activité de La FOL'FOUILLE est très connue de la commune de Braine-l'Alleud compte tenu du fait que celle-ci est hébergée provisoirement dans des locaux de l'administration communale (depuis 1998, dans l'ancienne menuiserie communale, rue de la Goëtte, et actuellement, depuis 2003, dans l'ancienne école des Arts de la commune, avenue Albert 1^{er});

Considérant que l'asbl l'Eglantier dont dépend La Fol' Fouille fut créée en 1978; qu'il s'agit d'une maison d'accueil et de services d'accompagnement pour femmes en difficultés, accompagnées ou non de leurs enfants; que l'asbl comporte trois pôles d'activités différents :

- la maison d'accueil et d'hébergement;
- l'antenne Femmes, couples et violence; consultations gratuites;
- La Fol' Fouille;

Considérant, en ce qui concerne les activités de La Fol' Fouille, que celles-ci, depuis sa création, se sont organisées à partir des dons en nature (vêtements, jouets, livres, meubles) reçus de la part de la communauté brainoise et des environs; que le but de la récolte de ses dons est de permettre l'aménagement de la maison d'hébergement,

de permettre aux femmes qui quittent l'asbl de se réinstaller et, par la vente des excédents de dons, d'apporter une aide financière indispensable à la survie de l'asbl pour poursuivre les objectifs sociaux repris dans ses statuts;

Considérant que c'est depuis près de 10 ans que la Commune de Braine-l'Alleud accueille, à titre précaire, les activités de La FOL'FOUILLE dans des bâtiments lui appartenant comme rappelé ci-dessus;

Considérant qu'afin d'assurer son avenir, l'Eglantier a acquis le bâtiment situé rue Jean Volders afin de le rénover avec l'aide d'un partenaire privé et ce, notamment dans le but d'y installer l'activité La Fol' Fouille qui assurera sa survie;

Considérant que l'activité de La Fol' Fouille consiste en la récolte, le tri, la réutilisation par mise en vente des surplus de dons reçus; que cette activité ne génère pas de nuisances environnementales particulières; qu'en effet, aucun stockage n'est nécessaire, qu'aucune activité en extérieur n'est projetée, qu'aucun rejet dans l'atmosphère de quelconque vapeur ou fumée ne sera observée, pas plus que les nuisances sonores;

Considérant que la superficie totale d'environ 500 m disponibles pour accueillir l'activité de La Fol' Fouille sera répartie en différentes zones;

- +/- 150m² pour l'exposition et la vente,
- +/- 150m² pour le tri textile,
- +/- 100m² pour le tri de petits objets de ménage et de déco,
- +/- 100m² pour le tri des jouets, livres et divers,

Considérant que ces différentes zones de tris seront aménagées afin de laisser un espace disponible, appelé dans les plans de la demande de permis «atelier électricité» et «atelier bois»; que «l'atelier électricité» est destiné à permettre de tester le petit électroménager reçu; que pour ce faire, les installations nécessaires sont les suivantes : deux prises de courant, des lampes, des tournevis, des pinces et quelques fils; qu'aucune réparation d'électroménager défectueux n'est effectuée;

Considérant en ce qui concerne «l'atelier bois », que le but est de « relooker quelques petits meubles et ce, par un léger ponçage manuel permettant notamment l'application ultérieure d'une cire, d'un vernis ou d'une patine avant la mise en vente;

Considérant dès lors que ces deux activités « atelier électricité» et «atelier bois » ne peuvent être considérées comme des ateliers au sens professionnel du terme; qu'aucun outillage lourd ni machine autre que mobile ne dépassent pas celui de tout un chacun pour un usage en bon père de famille, n'est utilisé pour ces activités;

Considérant en ce qui concerne le personnel, que les activités de La Fol' Fouille sont réalisées par des bénévoles « les Amis de L'Eglantier»;

Considérant que subsidiairement il convient de relever que l'activité de La FOL'FOUILLE consiste en la collecte de différents objets sans qu'il n'y ait aucun traitement particulier sauf un nettoyage éventuel ou un léger rapiéçage de vêtement ou un léger ponçage des objets en bois; que de tels traitements n'entrent pas dans la notion des déchets au sens de la législation applicable; qu'en effet, aucun processus de valorisation au sens de la législation applicable pour les déchets n'est mis en place;

Considérant qu'il apparaît dès lors que de la demande de permis d'urbanisme, aucun élément du dossier ne permet d'affirmer que le projet était d'office soumis à permis d'environnement;

Qu'un permis unique n'était donc de toute façon pas requis;

Considérant que l'autorité communale ne pourrait préjuger sur les activités de La FOL'FOUILLE; que celle-ci statue sur la base des renseignements qui lui sont fournis lors de la demande de permis d'urbanisme à savoir un permis pour un « entrepôt » au même titre qu'un permis pour un «commerce»;

Vu l'avis favorable de la CCAT du 13 mars 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 »;

Considérant en ce qui concerne la compatibilité avec le voisinage et l'intégration architecturale du bâtiment qu'il convient de relever ce qui suit;

Considérant que le bien concerné par le projet se situe dans un quartier ancien, proche de la gare et du centre-ville; que ce quartier se compose de rues anciennes avec des constructions principalement à front des trottoirs et de la voirie, composées de parcelles étroites mais longues (100 mètres en général) que les maisons se composent pour la plupart d'un rez à l'origine commercial, atelier ou entrepôt et une cour arrière;

Considérant que quelques maisons sont isolées; que le quartier comporte également une ferme;

Considérant que le quartier se compose également de 4 villas, moins anciennes (10 à 20 ans) entourées d'un jardin et situées en net recul par rapport à la voirie;

Considérant qu'une parcelle de 4ha83ca reçoit l'institut de la Vallée Bailliy, école primaire et secondaire de 1600 élèves et 130 enseignants; que le bien concerné par le projet jouxte cette école en fond de terrain;

Considérant que le bien est situé en face d'un grand espace vert de 9 ha (le Parc Bourdon), parc communal situé à front de la rue Jean Volders sur 350 mètres;

Considérant que le quartier est dominé par les voies du chemin de fer de la ligne Bruxelles-Charleroi, dont les travaux pour la mise à 4 voies pour le RER sont en cours et tout particulièrement rue Jean Volders pour l'élargissement du pont sous les voies; que le bien concerné par la demande de permis se situe à 200 mètres de ce pont;

Considérant que le bien objet de la demande est constitué de 2 parcelles : l'une de 2ares 23 ca de 17, 54 m le long de la voirie, l'autre de 14 ares 82 ca de 15 mètres le long de la voirie, composée d'un bâtiment industriel avec toitures Shed sur 64 mètres de long, un jardin situé latéralement et à l'arrière, devant côté voirie, un garage et des bureaux; le tout abandonné et vétuste;

Considérant que la configuration du terrain accueillant le projet est très particulière compte tenu du fait qu'à cet endroit, la rue Jean Volders fait une courbe et que les limites latérales s'ouvrent en éventail sur la rue et présente une dénivellation d' 1,50 m de gauche à droite;

Considérant que la maison de gauche (le numéro 220, Monsieur PLASSART) est mitoyenne et est implantée en recul de 12,30 m du trottoir; qu'elle possède une typologie unique et incongrue dans la rue (façade en pignon, hauteur de toiture située à 12,87 m);

Considérant que la maison de droite (n° 212) est une trois façades en bout de rangée des maisons mitoyennes et situées à front, quant à elles, du trottoir;

Que le recul latéral de la troisième façade donne accès à un garage situé à plus ou moins 21 m et le long de la limite de la propriété;

Considérant que cet ensemble de maisons contiguës, construites en même temps, ont une hauteur de toiture de 8,20 m;

Considérant que le nouveau projet doit aussi se raccorder à la partie de l'ancienne usine à rénover;

Que le projet présenté rencontre ces préoccupations; qu'en effet, tout d'abord en plan, le projet part de l'alignement avec la maison de gauche et prévoit ensuite trois décrochements successifs par séquence de plus ou moins 6,50 m à 8 m permettant de se rapprocher de la voirie et formant un angle afin de se retrouver parallèle à l'ensemble des maisons situées à droite;

Considérant que d'un point de vue spatial et du gabarit, la proposition rejetée commence à gauche par une façade en pignon reprenant l'expression de la maison du numéro 220 mais avec un faîte de toit moins haut de 52 cm; qu'elle se poursuit ensuite avec des plans de toiture parallèles à la rue comme l'ensemble des maisons situées à droite; qu'ensuite, le niveau de corniche redescend par la création à un niveau inférieur d'une terrasse d'angle et d'une toiture parallèle aux constructions de droite et se rapproche ainsi de la hauteur de ces maisons; que cette construction spatiale fait face à la toiture trois pentes de la maison voisine au numéro 212;

Considérant que cette cascade spatiale contribue à relier entre eux deux niveaux de toitures et deux typologies d'habitats disparates et est confortée par la configuration des revêtements des murs et des bardages qui animent les façades;

Considérant que lorsqu'ainsi l'on regarde le bâtiment proposé sous ces différents angles, l'on se rend compte qu'il crée une liaison intéressante entre les trois types de bâtiments du numéro 220, du numéro 212 et d'une usine existante qui sont en soi difficilement conciliables ensemble et crée ainsi une continuité urbanistique qui permet de réparer la situation antérieure délabrée et très décousue;

Considérant que l'implantation d'appartements à cet endroit va dans le sens de l'urbanisation actuelle qui demande de mieux utiliser les infrastructures existantes dans les communes d'autant que le projet se trouve face à un vaste espace vert de 9 ha qui longe l'autre côté de la rue sur 350 m;

Considérant que les 11 logements ainsi créés ne risquent pas de modifier significativement la densité de logements;

Considérant par ailleurs que le gabarit du bâtiment est plus bas que celui de la maison voisine de gauche, cette disposition est conforme à une bonne mise en valeur d'un terrain situé en zone d'habitat au plan de secteur;

Considérant que la profondeur de la nouvelle partie du bâtiment n'est pas un obstacle à notre appréciation étant donné qu'elle reprend en partie l'ancien emplacement de l'usine et qu'elle est moins profonde que le bâtiment voisin situé au numéro 220 qui fait plus de 22 m et qu'elle se raccorde à la maison de droite, en se raccordant à son garage situé en limite de propriété;

Considérant que selon des modalités qui garantissent les reculs et les conditions de vue droite et oblique prévues au Code civil et qui améliorent même ces conditions vis-à-vis de la situation antérieure puisque l'on crée à l'arrière un jardin suspendu à un niveau bien inférieur à celui des sheds de l'usine, ce qui à cet endroit contribue à créer des conditions d'ensoleillement plus favorable pour les voisins tant le numéro 220 que le numéro 212;

Considérant que l'expression architecturale proposée contemporaine est une approche intéressante qui rappelle indirectement le passé industriel du site tout en reprenant le vocabulaire architectonique des bâtiments voisins (façade en pignon, briques de parement, toiture à 3 pans, entrée de garage latérale);

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le projet se justifie d'un point de vue gabarit et parti architectural;

Considérant, en ce qui concerne les nuisances éventuelles occasionnées par le projet, qu'il convient de relever ce qui suit;

Considérant qu'à l'origine, la maison d'habitation située au n° 220 de la rue Jean Volders (propriété de Monsieur PLASSART) et le bien concerné par le projet du demandeur de permis, ne formaient qu'une seule propriété unique; que la maison d'habitation actuellement située au n° 220 consistait en réalité la partie habitation de l'usine située actuellement sur le bien objet de la demande de permis;

Considérant qu'en date du 18 septembre 1986, un permis d'exploiter d'une durée de 30 ans (donc valable jusqu'en 2016) fut délivré en vue d'établir un garage pouvant

contenir moins de 20 véhicules comportant un atelier de réparation et d'entretien, un compresseur d'air actionné par un moteur électrique de puissance de 2,2 KW et d'une cabine de peinture, que cet atelier de garage se situait dans le bâtiment industriel concerné par la présente demande de permis d'urbanisme;

Considérant que l'entrepôt situé au rez-de-chaussée arrière ayant abrité à son origine un atelier de machine à tricoter, par la suite des activités semi artisanales, serait destiné après rénovation, à accueillir les activités actuelles de La FOL'FOUILLE de l'asbl L'églantier;

Considérant que l'activité de La FOL'FOUILLE est très connue de la commune de Braine-l'Alleud compte tenu du fait que celle-ci est hébergée provisoirement dans des locaux de l'administration communale (depuis 1998, dans l'ancienne menuiserie communale, rue de la Goëtte, et actuellement, depuis 2003, dans l'ancienne école des Arts de la commune, avenue Albert 1^{er}); que 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 que la disposition de ces deux locaux est située le plus loin possible de toute habitation (45 m);

Considérant que l'activité de La FOL'FOUILLE consiste en la récolte, le tri, la réutilisation par mise an vente des surplus de dons reçus; que cette activité ne génère pas de nuisances environnementales particulières ; qu'en effet, aucun stockage n'est nécessaire, qu'aucune activité en extérieur n'est projetée, qu'aucun rejet dans l'atmosphère de quelconque vapeur ou fumée ne sera observée, pas plus que les nuisances sonores;

Considérant qu'il convient de relever que l'activité de La FOL'FOUILLE consiste en la collecte de différents objets sans qu'il n'y ait aucun traitement particulier sauf un nettoyage éventuel ou un léger rapiéçage de vêtement ou un léger ponçage des objets en bois; que de tels traitements n'entrent pas dans la notion des déchets au sens de la législation applicable; qu'en effet aucun processus de valorisation au sens de la législation applicable pour les déchets n'est mise en place;

Que les locaux ne seront occupés et accessibles qu'à temps partiel;

Que le projet permettra la réhabilitation d'un chancre environnemental;

Que le projet s'il n'améliorera pas les problèmes de circulation et de parkings déjà existant, ne l'accentuera toutefois pas; que le projet prévoit en effet des parkings en sous-sol pour les appartements; que, comme énoncé ci-dessus, s'agissant des véhicules liés aux activités de La Fol' Fouille, ceux-ci ne devraient pas dépasser un nombre peu important et que la configuration du quartier permet des stationnements dans les rues avoisinantes ainsi que dans la rue Jean Volders;

Considérant que l'accès au quai de déchargement est groupé avec l'accès aux parkings des appartements et se trouve éloigné de 28 m de la façade du voisin situé au numéro 220 et à plus de 20 m latéralement et est complètement dissimulé;

Considérant que le projet prévoit une citerne d'eau de pluie comportant une partie appelée bassin de retenue pour les eaux de la toiture; qu'il s'agit d'une citerne de moins de 20000 litres;

Considérant que le bien ne se situe pas dans une zone inondable; qu'en effet la cartographie actuellement établie par la Région wallonne ne situe pas ce bien dans une telle zone inondable;

Considérant que les eaux pluviales et usées seront rejetées dans le réseau d'égouttage public; que le projet ne prévoit pas de rejets d'eaux industrielles;

Considérant que le projet prévoit la mise en place de chaudières murales au gaz;

Considérant que le terrain concerné par la demande de permis constitue une friche, terrain vague sans aucune valeur biologique particulière;

Considérant, en ce qui concerne le risque d'amiante, qu'au vu du dossier présenté, aucune présence d'amiante n'est apparente; que si toutefois, en cours de réalisation du chantier de l'amiante s'avérait, il conviendrait pour le maître d'oeuvre de prendre toutes les précautions nécessaires conformément à la législation;

Considérant que la demande de permis comporte une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que les notes explicatives des 14, 15 mars 2007 et 9 mai 2008 permettent de combler les lacunes de cette notice;

Considérant dès lors que le dossier de demande de permis permet une appréciation complète du projet en identifiant et décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les besoins matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant qu'il ressort des explications fournies par ces notes que le projet n'aura pas d'incidence notable directe et indirecte sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;

Considérant que le projet n'étant pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une étude d'incidences sur l'environnement au préalable;

Considérant que les notes explicatives fournies les 14 mars 2007, 15 mars 2007 et 9 mai 2008 permettent d'éclairer l'autorité administrative quant au projet;

Que ces notes répondent aux griefs formulés lors de l'enquête publique et dans l'avis du fonctionnaire délégué; qu'une nouvelle enquête publique n'était donc pas nécessaire;

Considérant que le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur; que la destination de logement du projet est conforme à cette destination;

Considérant qu'il résulte des motifs énoncés ci-dessus que le projet, pour sa partie activité FOL'FOUILLE est compatible avec le voisinage immédiat et ne remet pas en cause la destination principale de la zone d'habitat; que l'impact environnemental est limité;

Considérant qu'au vu de l'ensemble de toutes les considérations qui précèdent, le collège dispose de tous les éléments et informations nécessaires afin de se prononcer en toute connaissance de cause sur la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat; que notre motivation permet de comprendre les raisons pour lesquelles le collège communal est passé outre les réclamations formulées; que notre motivation permet également de comprendre pourquoi le collège est passé outre de l'avis du Fonctionnaire délégué;

Considérant que le projet met fin à des années d'abandon du site et d'incertitude quant à sa réaffectation;

PAR 3 OUI et 2 ABSTENSIONS;

DECIDE :

Le permis d'urbanisme sollicité est octroyé à Monsieur Paul RIBANT.

(...)"

Considérant qu'à l'audience du 16 juin 2008, l'avocat de la partie intervenante a déposé une requête par laquelle celle-ci demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la Région wallonne demande sa mise hors de cause;

Considérant qu'il y a lieu de mettre la Région wallonne hors de cause;

Considérant que la commune de Braine-l'Alleud soulève une exception tirée du défaut d'extrême urgence; qu'elle soutient que le requérant n'aurait pas fait diligence et s'exprime comme suit :

" Force est tout d'abord de constater qu'il est peu vraisemblable que la partie requérante n'aie pas eu effectivement connaissance de l'acte dont elle demande la

suspension, pris le 13 mai 2008, avant la notification qui lui en aurait été faite le 5 juin 2008, et ce pour deux raisons au moins.

La première est qu'un avis indiquant que le permis a été délivré aura vraisemblablement été affiché sur le terrain avant cette date conformément à l'article 134 du CWATUP.

La seconde est que partie requérante suit manifestement l'évolution de la situation de la propriété voisine au jour le jour, de sorte qu'il serait étonnant que le requérant n'ait eu écho de la teneur de la décision querellée que plus de trois semaines après la délibération du Collège l'ayant portée.

Singulièrement, on s'étonnera tout d'abord que la partie requérante ayant, selon elle, dépêché son huissier le 15, 16 et 19 mai 2008 sur les lieux, ne s'y soit pas vu aviser du permis octroyé.

L'on remarquera ensuite qu'à compter, comme probablement, que la teneur de l'acte en cause ait été connue de la partie requérante avant la date alléguée de sa notification, alors M. Plassart devait diligenter son recours qu'il estime d'extrême urgence avant cette dernière date, tandis que la partie requérante n'établit pas avoir, le cas échéant, sollicité de Braine-l'Alleud la communication endéans cette notification des motifs de la décision querellée.";

Considérant que la partie adverse s'exprime en termes dubitatifs et n'apporte aucune preuve, qu'il lui appartient de fournir, pour démentir l'extrême urgence;

Considérant que la partie adverse ajoute qu'il n'y a pas imminence du péril;

Considérant qu'à cet égard, le délai de trente jours dont dispose le fonctionnaire délégué pour éventuellement introduire un recours auprès du Gouvernement wallon, délai qui est suspensif de l'exécution du permis, est sur le point d'expirer; qu'à ce moment-là, à défaut d'un tel recours, le permis pourra être pleinement exécuté; que dès lors que l'introduction de ce recours est hypothétique, l'extrême urgence de la demande de suspension présentement examinée, est justifiée;

Considérant que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la commune de Braine-l'Alleud n'a pas déposé de dossier administratif; qu'en application de l'article 21, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, les faits cités par la partie requérante sont dès lors réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la "violation du principe de l'autorité de chose jugée d'un arrêt du Conseil d'Etat, de l'absence d'examen sérieux du dossier, de la violation du principe de l'effet utile à l'enquête publique, de la violation 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 deuxième branche, le requérant estime qu'à la suite de l'arrêt n/182.369 du 25 avril 2008, la

première partie adverse ne pouvait se contenter de "reprendre l'examen du dossier moyennant une simple demande de renseignements complémentaires à fournir par le demandeur de permis" alors que cet arrêt avait relevé le caractère lacunaire de la notice d'évaluation préalable des incidences; qu'il en déduit qu'une nouvelle notice ou un complément à la notice, à soumettre à l'enquête publique, aurait dû être établie;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme devait être, et a été, soumise à l'enquête publique en application de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); que les réclamations faites lors de l'enquête publique peuvent porter aussi bien sur le point qui a rendu l'enquête publique obligatoire que sur les autres aspects de la demande de permis; que le dossier soumis à l'enquête comprend la notice d'évaluation préalable des incidences;

Considérant que le fonctionnaire délégué a notamment relevé dans son avis du 16 mai 2007, qui est défavorable, que la notice est incomplète et 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 que le collège communal a reçu deux notes explicatives l'une du 14 mars 2007 du demandeur de permis, l'autre, du 15 mars 2007, des architectes; qu'il a délivré un permis d'urbanisme le 18 juin 2007;

Considérant que ce permis du 18 juin 2007 a été annulé par l'arrêt n/ 182.369 du 25 avril 2008 au motif que les notes explicatives ne permettaient pas de pallier les lacunes de la notice d'évaluation préalable des incidences et laissaient encore différents points en suspens;

Considérant qu'à la suite de cet arrêt, le collège a demandé de nouvelles explications au demandeur de permis; qu'ainsi deux nouveaux documents ont été transmis à l'autorité communale le 9 mai 2008, l'un relatif aux activités de la FOL'FOUILLE, l'autre contenant des compléments d'information sur le projet; que ces deux documents se retrouvent très largement recopiés au titre de motivation dans le permis du 13 mai 2008 critiqué;

Considérant ainsi, d'une part, alors que la notice d'évaluation préalable des incidences accompagnant la demande de permis et soumise à l'enquête publique, est reconnue comme lacunaire par le fonctionnaire délégué, il aura fallu au total quatre

notes complémentaires et un arrêt d'annulation d'un premier permis, au collège communal pour délivrer un second permis;

Considérant que l'enquête publique doit porter sur une demande de permis et donc sur une notice d'évaluation suffisamment complète et exhaustive pour ceux qui la consulte en manière telle qu'ils puissent se faire une idée précise du projet et de son impact notamment sur l'environnement; que tel n'a pas été le cas comme l'a très justement souligné le fonctionnaire délégué; que la multitude de documents explicatifs complémentaires postérieurs à l'enquête publique et à l'avis du fonctionnaire délégué rend inopérantes cette enquête publique et la demande d'avis au fonctionnaire délégué; que, dans ces circonstances, une nouvelle notice préalable des incidences, complète, doit être établie afin que la demande de permis d'urbanisme soit utilement soumise à l'enquête publique et à l'avis du fonctionnaire délégué; qu'à cet égard, le premier moyen, en sa deuxième branche, est sérieux;

Considérant que le requérant fait valoir, comme risque de préjudice grave difficilement réparable, la circonstance que son immeuble sera "totalement écrasé" eu égard à la profondeur et à la hauteur du bâtiment autorisé et qu'il y aura des vues directes depuis les terrasses de l'immeuble en projet; qu'il mentionne également des nuisances dues à l'activité de la FOL'FOUILLE dans l'immeuble en raison de visiteurs, de déchets, de l'absence d'un nombre suffisant de parkings, de l'exploitation des "ateliers bois et électricité";

Considérant qu'à défaut de dossier administratif déposé par la commune de Braine-l'Alleud, il y a lieu de tenir ces risques de préjudice grave et difficilement réparable pour établis;

Considérant que les deux conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont réunies;

Considérant que le requérant demande qu'une astreinte de 5.000 euros par jour de non-respect du présent arrêt soit ordonnée;

Considérant qu'après l'arrêt n/182.369 du 25 avril 2008 annulant un premier permis d'urbanisme, la partie intervenante a continué les travaux en cours et la partie adverse ne les a pas fait arrêter; que le requérant a dû demander et a obtenu une ordonnance du 9 mai 2008 du Président du Tribunal de première instance de Nivelles

pour faire cesser les travaux moyennant une astreinte de 2.000 euros par jour d'infraction constatée;

Considérant que dans ces circonstances, il y a lieu de prononcer l'astreinte sollicitée et de la fixer à 2.000 euros par jour de non-respect du présent arrêt,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 2.

La requête en intervention introduite par Paul RIBANT dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 3.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 13 mai 2008 par le collège communal de Braine-l'Alleud à 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 2^e Division, section H, n/ 552C-552D-554.

Article 4.

La commune de Braine-l'Alleud est condamnée à une astreinte de 2.000 euros par jour en cas de non-respect du présent arrêt à partir du deuxième jour qui suit celui de la notification de celui-ci.

Article 5.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 6.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 7.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le dix-huit juin deux mille huit par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.