

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 212.708 du 22 avril 2011

A. 199.064/XIII-5794

En cause : **la Commune de Braine-l'Alleud,**
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Yvan TOURNAY, avocat,
boulevard du Souverain 144/33
1160 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 4 février 2011 par la commune de Braine-l'Alleud en ce qu'elle demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré sur recours le 3 décembre 2010 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) FACTOR-X, ayant pour objet la transformation avec extension d'un immeuble comportant deux logements afin de l'affecter à l'usage de bureaux, sur un bien sis à Braine-l'Alleud, avenue de la Paix, n° 3, cadastré section B, n° 607;

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

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

Vu l'ordonnance du 16 mars 2011 fixant l'affaire à l'audience du 14 avril 2011 à 10.00 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Fr. VISEUR, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Y. TOURNAY, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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 faits utiles à l'examen de la demande peuvent être résumés comme suit :

1. Le 21 septembre 2009, le collège communal de la commune de Braine-l'Alleud décide de marquer son accord de principe sur une demande de permis d'urbanisme envisagée par la S.P.R.L. FACTOR-X tendant à transformer et à agrandir une habitation existante en bureaux pour le siège de la société, sur un bien sis à Braine-l'Alleud, n° 3.

Cette délibération est motivée comme suit :

- " Considérant que le gabarit proposé (rez + 1 + toiture) prolonge le gabarit existant et s'intègre bien dans les gabarits de la rue;
Considérant que l'entreprise FACTOR-X réalise des études carbone, que son activité de service/de recherche est une activité de jour, calme et non perturbante pour le quartier dans lequel elle s'implante;
Considérant que le bâtiment existant sera rénové et agrandi de façon contemporaine, en tirant parti de son orientation optimale et en le mettant aux normes en matière d'énergie et de confort;
Considérant que la parcelle accueille 3 places de parking (dont un garage), que ce nombre paraît suffisant vu :
- le peu de visiteurs à accueillir par l'entreprise;
 - la favorisation des déplacements écologiques par le personnel (train, bus, vélo), renforcé par la position de l'avenue de la Paix, proche du centre de Braine (gare),
 - la possibilité, si besoin en est, d'occuper des places supplémentaires dans la rue; ces places étant libérées de jour par les habitants de ce quartier résidentiel (et inversement);
- Considérant que tout en présentant une identité qui lui est propre, le bâtiment (rénové + l'extension) se veut simple, clair et compréhensible par tous et que la justesse de l'intervention caractérise ce projet".

2. Le 4 décembre 2009, Frédéric CHOME, gérant de la S.P.R.L. FACTOR-X, introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Braine-l'Alleud en vue de transformer et d'agrandir l'immeuble sis avenue de la Paix, n° 3, en un immeuble de bureaux.

La parcelle concernée par le projet n'est couverte par aucun plan communal d'aménagement et est classée en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles.

3. Après un premier accusé de réception de dossier incomplet daté du 9 décembre 2009, le dossier est déclaré complet en date du 22 janvier 2010.

4. Le 8 février 2010, le service d'incendie dépose un rapport favorable conditionnel.

5. Par décision du 26 avril 2010, le collège communal refuse le permis d'urbanisme, pour les motifs suivants :

" Considérant qu'après une seconde étude du dossier, il estime nécessaire de maintenir une cohérence au point de vue du bâti avec l'autre côté de la rue qui est reprise en zone résidentielle au P.C.A. 3 quarto;

Considérant, de plus, qu'il estime l'avis du service de police justifié en ce qui concerne l'insuffisance d'emplacements de parcage pour un immeuble de bureaux;

Entendu Madame HATERT-MARLOYE, échevine de l'Urbanisme;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète;

Considérant qu'en statuant sur la présente demande d'avis l'autorité est suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et qu'une étude sur l'environnement ne se justifie pas;"

6. Le 18 juin 2010, le demandeur de permis introduit un recours auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 19 juillet 2010, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable. Cet avis est partiellement reproduit dans l'acte attaqué et annexé à celui-ci.

8. Le 22 octobre 2010, la direction juridique, des recours et du contentieux prie le collège communal de Braine-l'Alleud, en application de l'article 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de soumettre la demande aux mesures particulières de publicité, lesquelles sont fondées sur l'application de l'article 330, 2°, du Code, le projet prévoyant notamment la reconstruction de l'abri pour vélos.

9. Une enquête publique est organisée du 27 octobre au 24 novembre 2010. Elle suscite 68 réclamations.

10. Le 3 décembre 2010, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie le permis d'urbanisme, sous conditions, à la société FACTOR-X. Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" Considérant que la demande vise la transformation avec extension d'un immeuble comportant deux logements afin de l'affecter à un usage de bureaux susceptibles d'accueillir, selon la demande, 4 à 8 personnes + consultants;

Considérant que le projet est conforme au plan de secteur;

Considérant qu'en limitant la volumétrie du bâtiment principal transformé à sa profondeur comme à ses hauteurs sous corniches et au faite actuelles, le projet n'engendre pas de nuisances particulières pour le voisinage; qu'il en est de même pour la zone arrière de cours et jardins, qui est fort judicieusement préservée et maintenue dans sa destination de jardin, apportant ainsi calme et verdure au cœur même de l'îlot, au bénéfice de tous les habitants du quartier;

Considérant que le bâtiment transformé s'intègre parfaitement au cadre bâti et non bâti environnant tant par son gabarit, que par la composition de ses élévations (dessin et dimension des baies), et par les matériaux utilisés en façades comme en toitures (enduit, bardage, ardoises naturelles,...); que, néanmoins, afin d'assurer une unité et une homogénéité correcte du bâti, il serait utile de recouvrir la façade du garage existant maintenu par un enduit de teinte identique à celle des enduits utilisés pour les façades du volume principal, cette teinte devant être la même pour tous les murs enduits;

Considérant que, dans son avis, la commission mentionne notamment que :
«Compte tenu de ce que l'article 1^{er} du CWATUPE stipule que : "la Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager";

Compte tenu de ce que le projet consiste à rénover et à étendre une maison à proximité du centre de la commune de Braine-l'Alleud en vue d'y créer une surface à usage de bureau; qu'il se situe à proximité des transports en commun et qu'il a été étudié en vue d'inciter les futurs occupants du site à utiliser des modes de transports alternatifs à la voiture (parking vélo, douche); que le choix de l'implantation, dans une structure urbaine plutôt que dans une zone d'activité située en périphérie, est de nature à favoriser la mixité des fonctions; qu'il convient de souligner à cet égard que le S.D.E.R. prévoit que "La mixité se retrouve au centre de la réflexion sur la structuration de l'espace parce qu'elle apparaît comme une condition nécessaire à la vitalité des noyaux d'habitat tout en n'étant pas exempte de nuisances. Dans les centres on privilégiera une mixité sélective des activités en assurant leur compatibilité et, de préférence, leur complémentarité. En particulier, on favorisera la mixité des activités économiques et des logements (...)"

Compte tenu de ce que le projet prévoit la réalisation de trois places de parking; que la fonction principalement résidentielle de l'endroit implique la disponibilité d'espaces libres pendant la journée; que, de surcroît, l'alternative souhaitée par la commune, à savoir la création d'emplacements de stationnement dans le jardin,

n'est pas de nature à augmenter de manière significative les possibilités de stationnement (+ 3); que cette solution ne permet pas de garantir le maintien de la zone de cours et jardins alors que le projet entend y apporter une attention particulière; que le S.D.E.R. affirme à cet égard que la densification des centres ne peut nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlots;

Compte tenu de ce que la Commission estime que la demande propose une réponse architecturale non seulement adaptée mais également de qualité à un site qui mérite manifestement une rénovation; que l'intervention projetée est de nature à garantir une bonne intégration, notamment du point de vue du gabarit, au contexte bâti existant; qu'il a été conçu eu égard aux enjeux de développement durable et d'économie d'énergie et que dès lors il s'inscrit dans la ligne de conduite préconisée par l'article 1^{er} du CWATUPE;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet a manifestement fait l'objet d'une réflexion globale laquelle prend en considération les enjeux actuels de développement durable ainsi que les souhaits préconisés en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme; qu'il rencontre indéniablement le prescrit de l'article 1^{er} du CWATUPE ainsi que les souhaits prônés par le S.D.E.R.»;

Considérant que cet avis est très pertinent; qu'il complète les remarques formulées ci-avant; qu'il y a dès lors lieu de s'y rallier totalement;

Considérant que la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ne s'applique pas au cas présent, étant donné que la superficie accessible au public du bâtiment concerné est inférieure à 150 m²;

Considérant que le permis a été soumis, en recours, à enquête publique pour le motif suivant :

article 330, 2^o du CWATUPE (reconstruction de l'abri pour vélo); que 68 réclamations ont été introduites; qu'elles comportent les arguments suivants :

- l'inadéquation du projet (bureaux) au vu du caractère résidentiel du quartier (et de la présence proche de parcs à bureaux);
- l'insuffisance du parking privé (et son manque de fonctionnalité) et le caractère saturé du parking public (cfr avis défavorable du Service de police du 26 janvier 2010);
- la crainte, vu le peu de places de parking prévues en site privé, d'un aménagement futur d'une aire de parcage en zone de cours et jardins, créateur de nuisances (odeurs, bruits, vues,...) pour les voisins;
- le gabarit du projet en rupture par rapport au bâti environnant existant (générant une perte de visibilité, de luminosité, d'intimité, et la diminution de la zone d'espace vert);

qu'il est répondu à suffisance, dans la motivation développée ci-avant, aux objections formulées par les réclamants;

Considérant, pour tous les motifs développés ci-avant, qu'il y a lieu d'accorder le permis d'urbanisme sous conditions;

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par la FACTOR-X S.P.R.L. est octroyé, moyennant le respect des conditions suivantes :

- utiliser la même teinte de finition pour toutes les maçonneries destinées à être enduites;
- recouvrir le garage existant et conservé par un enduit identique à celui utilisé sur les façades du volume principal;
- respecter l'avis du Service régional d'incendie";

Considérant, quant au préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, que la requérante fait valoir que toute commune est responsable, notamment dans l'exercice de ses missions de police générale, du maintien de la salubrité publique et de la sécurité publique; qu'elle observe que le projet s'implante sur une voirie extrêmement fréquentée tant en semaine que le week-end, bien que résidentielle, qu'en effet, des personnes la fréquentent pour accéder au centre de la commune, à l'Athénée Royal Riva Bella ou encore au complexe sportif tout proche, et que le projet, par son ampleur et vu le nombre de postes de travail qui peuvent s'y implanter (20), engendrera des risques en matière de circulation routière en raison des conflits entre les usagers qu'il générera; que, selon elle, il y a un risque accru d'accidents de circulation, avec les conséquences qui pourraient en résulter, sur le plan de leur santé physique, pour les automobilistes ou les résidents du quartier qui circuleraient à pied ou à vélo, que les enfants circulent régulièrement à pied sur cette voirie pour se rendre à l'école ou au complexe sportif tout proche et que le stationnement sauvage et les conflits de circulation générés par le projet seront de nature à remettre en cause leur sécurité; qu'elle ajoute que la configuration de la rue, qui présente des trottoirs assez larges, poussera les automobilistes à garer leurs voitures perpendiculairement à la rue, comme cela ressort de plusieurs interventions dans l'enquête publique, et que tant les personnes attachées au projet que les riverains risquent d'être contraints de procéder de la sorte, obligeant ainsi les piétons à emprunter la voirie; qu'elle souligne qu'à proximité immédiate d'un carrefour avec une voirie importante, la route du Lion, de telles pratiques, qu'il est difficile de combattre, risquent réellement de causer un grave danger aux usagers faibles de la route; qu'elle est d'avis que le fait que l'acte attaqué autorise un projet pouvant compter 20 postes de travail et qui doit recevoir des visiteurs sans prévoir de places de parking en suffisance est de nature à créer cette insécurité; qu'elle soutient que ce risque de préjudice grave est, en outre, difficilement réparable, dans la mesure où en cas d'annulation, la requérante devra introduire des procédures aux résultats aléatoires pour obtenir la démolition du bâtiment construit sur la base d'un permis irrégulier;

Considérant qu'en l'espèce, la commune requérante fait valoir un risque d'insécurité routière sur l'avenue de la Paix, en raison d'un manque de places de parking pour les futurs employés et visiteurs de la société bénéficiaire du permis, ce qui engendrera un stationnement sauvage et un risque accru d'accidents de la circulation sur cette voirie "extrêmement fréquentée";

Considérant que cette crainte est purement hypothétique, à défaut d'être étayée par des éléments précis, probants et objectifs;

Considérant, en effet, qu'il ressort des reportages photographiques figurant au dossier que l'avenue de la Paix est une rue résidentielle calme, dépourvue de points sensibles (feux de signalisation ou autre) et dotée d'un accotement pour le parking des véhicules de part et d'autre de la voirie en tant que telle; que la voirie est également pourvue d'un trottoir et rien n'indique dans le dossier que des enfants seraient amenés à emprunter directement la voirie en lieu et place des trottoirs, situés parallèlement à l'accotement; que rien dans le dossier n'indique davantage que cette voirie est "extrêmement fréquentée" comme l'affirme la commune requérante; qu'à défaut d'un comptage scientifique et précis des véhicules empruntant cette voirie par jour, cet élément ne peut être tenu pour établi;

Considérant que les reportages photographiques figurant au dossier montrent les alentours du projet litigieux et sur aucune des photos présentes au dossier, prises à différentes dates, on ne décèle une saturation de l'accotement de stationnement, de nombreuses places de parking étant encore disponibles dans la rue; qu'à défaut pour la commune de fournir des documents (plaintes, P.V. de stationnement sauvage ou faisant état de conflits ou d'accidents) prouvant un problème de saturation des places de parking disponibles dans la rue préalablement au projet litigieux, il convient de considérer que le risque accru d'accidents de la circulation qui serait généré par des conflits entre usagers pour l'obtention d'une place de parking dans la rue ne peut être tenu pour établi;

Considérant qu'à l'instar de la partie adverse, il convient de relever que le collège communal dans son accord de principe du 21 septembre 2009 souligne l'absence de problème posé par le nombre de places de parking (3) inhérent au projet, au vu notamment de "la possibilité d'occuper des places supplémentaires dans la rue, ces places étant libérées de jour par les habitants de ce quartier résidentiel"; que soutenir aujourd'hui l'inverse à l'appui du présent recours, sans autre élément probant que le rapport de police produit le 26 janvier 2010, n'est pas suffisant pour établir un risque accru d'accidents de la circulation dû au stationnement sauvage dans la rue; qu'en effet, ce rapport de police (pièce n° 7 du dossier de la requérante), dressé par "Marcel COPAIN, service technique circulation", qui tient en une ligne, "étant donné qu'il s'agit de créer des bureaux, il n'y a pas suffisamment d'emplacements prévus pour le stationnement des véhicules", n'est nullement circonstancié et ne fait pas suite à une étude plus approfondie de la situation concrète de l'avenue de la Paix; que ce rapport constate que le projet en tant que tel ne prévoit pas assez d'emplacements de parking au vu de la destination du bâtiment mais ne se prononce pas sur l'impossibilité de se parquer dans la rue ou encore sur le fait qu'il s'agit d'une rue très fréquentée ou

dangereuse et saturée de véhicules la journée au point de générer des conflits entre les usagers, de sorte que ces arguments avancés par la partie requérante à l'appui de l'exposé du risque de préjudice grave restent de l'ordre de l'hypothétique et ne peuvent être tenus pour établis;

Considérant que la difficulté d'obtenir la démolition de l'immeuble, dans le cas où il serait irrégulier, n'est pas démontrée dans le chef de la commune et n'est dès lors pas suffisante pour établir un risque de préjudice difficilement réparable en l'espèce;

Considérant qu'il s'ensuit que le risque de préjudice grave et difficilement réparable invoqué par la commune requérante n'est pas établi;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.