

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 213.852 du 15 juin 2011

A. 199.301/XIII-5806

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

contre :

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

Partie intervenante :

**l'Association sans but lucratif
SECRETARIATS SYNDICAUX DU
BRABANT WALLON,**
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAFRAN, avocat,
Dieweg 274
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 21 février 2011 par la commune de Braine-l'Alleud en tant qu'elle demande la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré le 21 décembre 2010 par la partie adverse à l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) SECRETARIATS SYNDICAUX DU BRABANT WALLON, représentée par Monsieur SENGLIER, pour un bien sis à Braine-l'Alleud, rue Cloquet, n° 2, cadastré section E, n° 778B, et ayant pour objet la transformation d'un immeuble avec changement de destination afin d'y aménager quatre logements et un bureau (...)" ;

Vu la requête introduite le 15 mars 2011 par laquelle l'association sans but lucratif SECRETARIATS SYNDICAUX DU BRABANT WALLON, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. DONNAY, 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 27 avril 2011 fixant l'affaire à l'audience du 26 mai 2011 à 10 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, comparaisant pour la partie requérante, Me Y. TOURNAY, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me J. SAFRAN, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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 demande peuvent être résumés comme suit :

1. Le 19 mars 2010, l'A.S.B.L. SECRETARIATS SYNDICAUX DU BRABANT WALLON, représentée par Monsieur SENGIER, introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la rénovation et la transformation d'un immeuble de commerce et de dépôt en un immeuble comportant un ensemble de bureaux (au rez-de-chaussée) et quatre logements sur un bien sis à Braine-l'Alleud, rue Cloquet 2, cadastré section E, n° 778B.

Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par un arrêté royal du 1^{er} décembre 1981.

2. Par un courrier du 6 avril 2010, la commune de Braine-l'Alleud indique que le dossier afférent à cette demande est complet.

3. Conformément à l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement, du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), une enquête publique se tient du 15 au 29 avril 2010; elle ne donne lieu à aucune réclamation.

4. Le 22 avril 2010, le service d'incendie émet sur le projet un avis favorable conditionnel.

5. En sa séance du 14 juin 2010, le collège communal de Braine-l'Alleud refuse d'octroyer le permis sollicité.

6. Par un courrier du 12 juillet 2010, la demanderesse de permis forme contre cette décision un recours devant le Gouvernement wallon.

7. En sa séance du 23 août 2010, la commission d'avis sur les recours émet sur le projet un avis favorable.

8. Le 22 novembre 2010, les services de la partie adverse accusent la réception de la lettre de rappel adressée par la demanderesse de permis.

9. Le 13 décembre 2010, ils proposent au ministre d'octroyer le permis.

10. Par un arrêté du 21 décembre 2010, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, dont les termes sont libellés de la façon suivante :

" Le Ministre,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine tel que modifié par le décret du 30 avril 2009;

Considérant que l'ASBL Secrétariats syndicaux du Brabant wallon, représentée par Monsieur Sengier, administrateur-délégué, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1420 Braine-l'Alleud, rue du Cloquet 2, cadastré section E n° 778B, et ayant pour objet la transformation d'un immeuble avec changement de destination afin d'y aménager quatre logements et un bureau (rez);

Considérant qu'en date du 14 juin 2010 le Collège communal de Braine-l'Alleud a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège communal a été réceptionnée par la demanderesse le 2 juillet 2010;

Considérant que la demanderesse a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 15 juillet 2010, réceptionné le 16 juillet 2010; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 23 août 2010;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 23 août 2010, l'avis suivant (voir annexe);

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

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que la destination prévue pour ce projet est conforme à la destination de la zone du plan de secteur; que les inconvénients éventuels qui pourraient éventuellement subvenir suite à cette transformation, découleraient de la fonction d'habitat; que cette fonction est identique à celle des constructions implantées dans l'environnement immédiat; que ce projet n'est pas de nature à interférer sur d'autres parcelles de l'environnement immédiat; que par conséquent, il n'affectera en rien la sensibilité environnementale de cette zone géographique; qu'au vu de ce qui précède, on peut conclure que ce projet n'aura pas d'incidence notable et que par conséquent il n'y a pas lieu à faire réaliser par le demandeur une étude d'incidence;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 2° du Code;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que le service visé ci-après a été consulté :

- Service Régional Incendie : que son avis transmis en date du 22 avril 2010 est favorable conditionnel;

Considérant que la demande vise la transformation d'un immeuble avec changement de destination afin d'y aménager quatre logements et un bureau (rez);

Considérant que l'article 26 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie prévoit que :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche 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.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics»;

Considérant que le projet est manifestement conforme à la destination générale de la zone telle que définie par l'article 26 précité du Code;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'examiner le projet en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage local et dans la physionomie générale du quartier;

Considérant que la Commission mentionne dans son avis que :

« Compte tenu de ce que l'objectif du projet est sous tendu par la nécessité d'offrir une surface de bureau à destination de la CSC Braine-l'Alleud laquelle est actuellement sise à proximité immédiate du projet mais dans des locaux moins confortables du point de vue notamment de l'accueil du public (présence de marches); que les logements sont sollicités en vue d'exploiter le potentiel du bâtiment, lequel se compose de deux volumes principaux reliés par des annexes latérales, et non pas par un souci de rentabilité; qu'en ce sens, il assure une mixité des fonctions;

Compte tenu de ce que le projet s'implante dans le centre de la commune, à proximité de la gare, du futur RER, des commerces et des services; qu'une telle localisation rencontre les objectifs de développement durable prônés à l'heure actuelle et, notamment, de protection des ressources énergétiques dans la mesure où les bureaux et les logements seront aisément accessibles par un mode

de transport alternatif à la voiture; que, afin que ces enjeux soient pleinement respectés, la tendance actuelle de l'aménagement du territoire consiste à densifier et encourager la mixité des fonctions dans et à proximité des centres villes; qu'il convient de favoriser une urbanisation qui incite les usagers à utiliser les modes de transport doux plutôt que de privilégier le tout à la voiture; qu'en l'espèce, les travailleurs destinés à occuper les bureaux travaillent déjà à proximité immédiate du site et que les logements sont destinés à être mis en location, via une agence immobilière sociale, à des personnes à revenus modestes peu enclines à disposer d'un ou de plusieurs véhicules; que, partant, la Commission estime que l'impact en terme de parcage sera faible d'autant plus que le plan de localisation et le rapport urbanistique montrent une disponibilité de parking suffisante à côté du site (parking public, cimetière, hôpital, etc.), ce qui est confirmé par le demandeur lors de l'audition;

Compte tenu de ce que les appartements envisagés sont des duplex de 2 ou 3 chambres présentant des surfaces oscillant entre 95 et 128 m²; que la distribution inversée des pièces de vie (espaces de vie à l'étage et chambres au rez-de-chaussée) entraîne une exploitation judicieuse des volumes disponibles permettant d'obtenir des espaces de séjour de bonne dimension; que des locaux de rangements (vélos, poubelles) sont prévus tant pour les bureaux que pour les logements; que la création d'un patio commun en intérieur d'îlot permet, d'une part, grâce à la démolition des annexes latérales disgracieuses, de désenclaver la parcelle et d'autre part, est de nature à renforcer la convivialité, ce qui lui confère une fonction sociale; que la Commission estime, au vu de ces éléments, que le projet est bien conçu et qu'il présente des logements de qualité rencontrant manifestement le prescrit de l'article 1^{er} du CWATUPE;

Compte tenu de ce que la façade à rue, actuellement peu esthétique, sera totalement remaniée afin de garantir une meilleure intégration au contexte local;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet ne compromet pas les caractéristiques urbanistiques et architecturales locales et que, de surcroît, il présente une bonne qualité tant du point de vue conceptuel qu'architectural;

La Commission émet un avis favorable»;

Considérant que cet avis est pertinent qu'il y a lieu de s'y rallier totalement;

Considérant au vu de ce qui précède qu'il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme;
DECIDE

Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme sollicité par l'ASBL Secrétariats syndicaux du Brabant wallon, représentée par Monsieur Sengier, administrateur-délégué, est octroyé à la condition de respecter l'avis du Service régional d'Incendie";

Considérant que, par requête introduite le 15 mars 2011, l'A.S.B.L. SECRETARIATS SYNDICAUX DU BRABANT WALLON demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, au sujet du préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'arrêté attaqué, et s'agissant de la gravité du préjudice, la partie requérante soutient que le projet litigieux s'implante sur une voirie fortement fréquentée par les personnes qui souhaitent accéder au centre de la commune, à l'hôpital, au cimetière ou à la poste se situant à proximité et que, par son ampleur, c'est-à-dire sur le vu du nombre de postes de travail en présence, du public qui va le fréquenter et des quatre ménages qui vont habiter les étages, il engendrera des risques en matière de circulation routière en raison des conflits entre les usagers qu'il générera; qu'elle fait valoir que sa qualité de commune la rend responsable dans

l'exercice de sa mission de police et de protection de la sécurité des personnes sur son territoire et qu'elle peut donc se prévaloir, à ce titre, d'un risque de préjudice grave étant l'atteinte, par la mise en œuvre de l'acte attaqué, à l'intégrité physique des personnes circulant en voiture, à pied ou à vélo sur son territoire; qu'à propos du caractère difficilement réparable du préjudice allégué, elle considère que la démolition d'un bâtiment construit sur la base d'un permis irrégulier est certes possible, mais n'en reste pas moins incertaine en cas d'annulation;

Considérant que, en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; que l'article 8, alinéa 1^{er}, 3^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 dispose que la requête unique doit contenir un exposé des faits, de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au requérant un préjudice grave difficilement réparable, auquel sont jointes toutes les pièces tendant à le démontrer;

Considérant que, pour satisfaire aux dispositions précitées, la partie requérante doit, dans sa requête unique, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la requête unique doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la requête unique, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant qu'en l'espèce, l'augmentation des risques en matière de circulation routière est purement hypothétique, à défaut d'être étayée par des éléments précis, probants et objectifs tel, par exemple, un comptage journalier des véhicules empruntant cette voirie; qu'à défaut pour la commune de fournir des documents (plaintes, procès-verbaux de stationnement sauvage ou faisant état de conflits ou d'accidents) établissant la réalité d'un problème de saturation des places de parking disponibles à proximité du bien 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 que les motifs de l'acte entrepris ont analysé concrètement la problématique de la mobilité à cet endroit et l'augmentation de la circulation paraît d'autant plus hypothétique que la distance entre le bien litigieux et les bureaux actuels de la bénéficiaire du permis est de l'ordre de 200 mètres;

Considérant que la difficulté d'obtenir la remise de l'immeuble dans son état d'origine, dans le cas où le permis litigieux serait irrégulier, n'est pas démontrée et n'est dès lors pas suffisante pour établir le caractère difficilement réparable du préjudice allégué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par l'association sans but lucratif SECRETARIATS SYNDICAUX DU BRABANT WALLON est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.