

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.259 du 10 novembre 2011

A.202.242/XIII-6040

En cause : **KAWAN** Théodore,
ayant élu domicile chez
Me France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

la Commune de Braine-l'Alleud.

Parties intervenantes :

1. **LEGREVE** Jean-François,
2. **LOVENS** Virginie,
3. **la Société privée à responsabilité
limitée MICROBST,**
ayant tous élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête introduite le 31 octobre 2011 par Théodore KAWAN qui demande la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 5 septembre 2011 par le collège communal de Braine-l'Alleud au bureau d'études ARCHI-BOIS pour la construction d'une maison unifamiliale passive 4 façades avec cabinet médical sur un bien sis clos de la Ferme l'Agent à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac, cadastré division 6, section A, n° 390 E;

Vu l'ordonnance du 3 novembre 2011, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 7 novembre 2011 à 11 heures;

Vu la requête introduite le 6 novembre 2011 par laquelle Jean-François LEGREVE, Virginie LOVENS et la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) MICROBST demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé d'extrême urgence;

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

Entendu, en leurs observations, Me S. GRUBER, loco Me Fr. GUERENNE, avocat, comparaissant pour le requérant, M^{me} C. MORTIER, agent communal, comparaissant pour la partie adverse, et Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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 le requérant expose les faits comme suit :

- " 1. Le requérant est propriétaire de la Ferme l'Agent, rue Bois-Seigneur-Isaac, n° 2 à 1421 Ophain-Bois-Seigneur-Isaac.

Il est également propriétaire d'une maison d'habitation située au chemin du Pont Hayé, n° 2, laquelle est destinée à la location.

Ces propriétés sont directement voisines du projet querellé.

Le projet s'inscrit dans un quartier rural de typologie «fermette brabançonne».

Permis de lotir

2. En date du 17 mai 2005, le collège communal de Braine-l'Alleud octroie un permis de lotir pour un terrain voisin situé clos de la Ferme de l'Agent à Ophain-Bois-Seigneur-Isaac, cadastré section A, division 390B et C.

Première demande de permis d'urbanisme portant sur le terrain litigieux

3. En 2010, le requérant prend connaissance d'une demande de permis d'urbanisme introduite par la sprl Miyabi pour la construction d'une maison unifamiliale 4 façades avec cabinet médical sur le bien voisin précité.

Suivant le demandeur, les dérogations sont au nombre de deux :

- brique crème avec joints crème au lieu de briques rouge/brun;
- murs de soutènement hors de la zone de bâtisse.

Le niveau naturel du sol de la parcelle du projet est nettement plus haut que le niveau du sol des voiries.

Le requérant fait valoir ses observations dans le cadre de l'enquête publique et fait notamment état de ce que :

- Le projet engendrera des nuisances de diverses natures, notamment en termes d'inondations, d'accessibilité, de stationnement, de sécurité et d'impact sur l'intimité et la vue.
- Le projet contient des dérogations (mur de soutènement hors des limites de bâtisse et couleur des briques) lesquelles ne sont ni justifiées ni justifiables.
- Les nuisances n'ont pas été suffisamment étudiées par l'auteur de projet et aucune mesure adéquate n'est prise afin de les atténuer.
- Irrespect des principes de précaution, du bon aménagement des lieux, de l'intégration des projets au cadre bâti.

Il sollicite donc que le projet soit revu en profondeur.

Le 20 août 2010, après la clôture de l'enquête publique, le demandeur du permis renonce à la demande introduite.

Deuxième demande de permis d'urbanisme

4. Le 7 avril 2011, une demande est déposée par Archi-Bois c/o Mr Pailhe André pour une maison unifamiliale passive 4 façades avec cabinet médical.

Le service incendie et Vivaqua émettent, les 24 avril 2011 et 3 mai 2011, des avis favorables.

Ce permis est octroyé le 27 juin 2011. Il est toutefois décidé de retirer le permis le même jour pour non-respect des exigences en matière de PEB.

Le 16 août 2011, la demande de permis fait l'objet d'un refus.

Troisième demande de permis d'urbanisme

[5.] Le 22 août 2011, une nouvelle demande est déposée par Archi-Bois c/o Mr Pailhe André pour une maison unifamiliale passive 4 façades avec cabinet médical.

D'après la notice d'évaluation des incidences, il s'agirait d'un cabinet de gynécologie fonctionnant 2 demi-jours par semaine et uniquement sur rendez-vous. Deux emplacements de parking à front de voirie seront semble-t-il spécifiquement aménagés pour cette utilisation.

Les demandeurs ne sollicitent aucune dérogation.

Il importe de préciser qu'aucune enquête publique n'a été réalisée, ni aucun nouvel avis du service incendie et de Vivaqua sollicité (les avis émis dans le cadre de la deuxième demande de permis ont été repris tels quels).

La partie adverse octroie le permis en date du 5 septembre 2011, lequel est transmis au demandeur et au fonctionnaire délégué par courrier du 15 septembre 2011. Il s'agit de l'acte dont la suspension est demandée";

Considérant que, par requête introduite le 6 novembre 2011, Jean-François LEGREVE, Virginie LOVENS et la S.P.R.L. MICROBST demandent à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant écrit ce qui suit au sujet de sa prise de connaissance du permis critiqué :

- " Le requérant apprend l'existence de ce permis par l'affichage d'un avis sur le terrain dans la semaine du 26 septembre 2011. Il prend connaissance du contenu du permis et des plans par l'intermédiaire de son conseil, qui effectue une visite à la commune en date du 28 septembre 2011. Afin de pouvoir obtenir copie des documents, une demande d'accès à l'information est d'ailleurs rédigée et déposée sur place ce jour-là.

Le requérant constate le début des travaux en date du 27 octobre 2011. Il s'agit de modifications importantes du relief du sol constituant, vraisemblablement le début des travaux de fondations";

Considérant que le requérant expose comme suit le recours à la procédure d'extrême urgence :

- " Comme déjà indiqué, le permis a été délivré le 5 septembre 2011 et notifié à son bénéficiaire, ainsi qu'au fonctionnaire délégué, par un courrier du 15 septembre 2011, d'après la consultation du dossier au service d'urbanisme de la commune de Braine-l'Alleud.

Le requérant a appris l'existence de ce permis par l'affichage d'un avis sur le terrain dans la semaine du 26 septembre 2011.

Il s'est rendu très rapidement, par l'intermédiaire de son conseil, au service d'urbanisme de la Commune de Braine-l'Alleud le 28 septembre 2011 où il a pu prendre connaissance du permis, moyennant demande d'accès à l'information, rédigée et déposée sur place.

Les courriers de notification au demandeur et au fonctionnaire délégué, envoyés le 15 septembre 2011, ont été réceptionnés au plus tôt le 16 septembre et le permis est exécutoire depuis le 17 octobre 2011 au plus tôt, soit le lendemain de l'expiration du délai imparti au fonctionnaire délégué pour former recours.

Les travaux ont débuté le jeudi 27 octobre 2011, soit il y a quatre jours à l'heure de rédiger la présente requête. Plus précisément, il a été procédé à des modifications importantes du relief du sol constituant, plus que vraisemblablement le début des travaux de fondations.

Le requérant a donc fait preuve de la diligence requise pour introduire son action devant Votre Conseil.

Les travaux viennent de commencer et, dans 45 jours, leur état d'avancement sera déjà important. Il s'impose donc, au regard des développements qui vont suivre (infra, risque de préjudice grave et moyens sérieux) de constater que le péril est imminent";

Considérant que les parties adverse et intervenantes soulèvent une exception d'irrecevabilité tirée de l'absence d'extrême urgence;

Considérant que le requérant, qui avait connaissance de l'existence du permis dès l'affichage de celui-ci sur le terrain dans la semaine du 26 septembre 2011, et pouvait dès lors apprécier le risque de préjudice grave difficilement réparable résultant de l'exécution immédiate du permis, aurait pu introduire plus tôt une requête unique, quitte à demander des mesures provisoires d'extrême urgence à l'entame des travaux; qu'à cet égard sa situation ne peut être comparée à celle du voisin d'un bénéficiaire de permis qui ne découvre l'existence de ce permis que par le commencement des travaux, rien n'ayant jusqu'à ce moment laissé présumer la délivrance dudit permis; que l'exception est accueillie;

Considérant au surplus que le requérant prend un premier moyen de la violation des prescriptions 4 et 5 du permis de lotir du 17 mai 2005, des articles 113, 114, 284, 3°, 330 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation, de l'excès voire du détournement de pouvoir, en ce que le permis octroyé est dérogatoire aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne la modification du relief du sol et la verticalité des baies, alors que la dérogation n'a été ni sollicitée, ni accordée, ni justifiée et que les mesures particulières de publicité n'ont pas été suivies; qu'il l'expose dans les termes suivants :

" Le permis de lotir du 17 mai 2005 prévoit que :

« 4. Implantation

(...)

L'implantation des constructions ne pourra pas nécessiter de modifications supérieures à 50 cm du relief du sol existant ou, le cas échéant, celui résultant du profil des terres à réaliser indiqué au plan de lotissement. Les accès aux garages seront situés au niveau de la voirie avec une pente montante de 5 cm par mètre. Pour les accès à la construction ou au garage le niveau du sol peut être modifié entre la rue et la construction.

5. Parti architectural

(...)

Les baies de fenêtres seront caractérisées par une dominante verticale. Les baies de l'étage seront en harmonie avec celles du rez-de-chaussée».

En l'espèce, premièrement le projet prend place au sein d'un talus d'environ 3 mètres de haut. De nombreuses terres doivent donc être retirées pour permettre l'implantation des parkings au niveau de la voirie. L'examen des plans ne permet cependant pas de vérifier que la pente montante de 5 cm par mètre, telle que prévue par les prescriptions du lotissement sera respectée. Les photos prises récemment de l'arasement du talus ne donnent aucun apaisement à ce sujet.

Deuxièmement, la façade arrière présente, au niveau du rez de jardin, deux baies de 286 cm de longueur pour 215 cm de hauteur. De même, à l'étage, le projet prévoit deux baies de 176 cm de longueur pour 125 cm de hauteur. Cela induit, contrairement aux prescriptions du permis de lotir, 4 baies horizontales. Les dessins des menuiseries n'y changent rien.

Or, en contradiction avec les règles du CWATUPE visées au moyen, ces dérogations, outre le fait qu'elles n'ont pas été sollicitées ni justifiées par le demandeur, elles n'ont pas été octroyées par la partie adverse et n'ont fait l'objet d'aucune mesure particulière de publicité.

Enfin, elles n'ont pas été motivées quant à leur caractère exceptionnel, ni quant au respect, à la structure ou à la recomposition du paysage.

En conclusion, le premier moyen est sérieux et fondé";

Considérant que, en ce qui concerne l'implantation de l'immeuble projeté, les plans révèlent d'une part qu'il n'y a pas de modification supérieure à 50 cm du relief du sol existant, d'autre part que, comme il n'y a pas de garage mais des parkings, ce qui est différent, la prescription du lotissement relative à la pente ne s'y applique pas et qu'enfin, pour ce qui est de l'accès à la construction entre la rue et celle-ci, le niveau du sol peut être modifié sans condition particulière;

Considérant, quant aux baies, que la prescription du lotissement ne requiert pas que chaque baie soit verticale mais bien que les baies soient "caractérisées par une dominante verticale"; qu'il faut et qu'il suffit que la caractéristique générale de l'ensemble des baies soit une dominante verticale; que tel est le cas en l'espèce;

Considérant que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du défaut de motivation, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès voire du détournement de pouvoir, en ce que le permis octroyé vise un projet contemporain de gabarit R+2+T, alors que cela n'est pas du tout compatible avec le cadre bâti et non bâti; qu'il l'expose comme suit :

" Le projet querellé, qui prévoit un gabarit de R+2+T et une architecture très moderne, ne s'intègre aucunement dans le cadre bâti et non bâti.

En effet, le voisinage du projet est constitué :

- d'un vaste champ non bâti, bordé d'un chemin rural; il s'agit du champ en contre-haut sur lequel viendra s'implanter le projet;
- de l'autre côté de la voirie (en face du projet querellé et en contrebas par rapport au talus), d'un lotissement constitué d'une dizaine de maisons unifamiliales; le permis de lotir du 22 novembre 1994 prévoit expressément que «le caractère architectural imposé est celui de la ferme brabançonne. A cet effet, tant dans le choix des matériaux que dans le volume des constructions et dans les options

d'implantation, le caractère de l'architecture régionale devra être prépondérant»; toutes ces maisons sont de style brabançonne et R+T ou R+1+T;

- en face, la Ferme de l'Agent (qui appartient au requérant), laquelle est également tout à fait représentative du type brabançon et a d'ailleurs fait l'objet d'un article lequel met en avant les qualités notamment architecturales de celle-ci.

Le projet s'insère donc au sein d'un quartier composé uniquement de maisons R(+1)+T, au style tout à fait rural.

Or, la règle applicable pour l'appréciation du caractère compatible avec le cadre bâti et non bâti est celle du bon aménagement des lieux. Le bon aménagement des lieux tend vers «la notion de compatibilité, vers celle d'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables sur l'aménagement local bâti et non bâti» (F. HAUMONT, «Urbanisme Région wallonne», Bruxelles, Larcier, p. 658). De nombreux critères interviennent donc pour déterminer le bon aménagement des lieux y compris :

- les caractéristiques (pré rappelées) du quartier,
- la qualité du site (champ et ferme de l'Agent),
- la distance entre bâtiments (voisinage proche),
- l'esthétique du projet (très différente du quartier),
- l'impact sur la vue des voisins ou sur les voisins (projet surplombant le quartier),
- ...

En l'espèce, au vu des caractéristiques du projet et du cadre dans lequel il s'insère, il ne peut être contesté que le projet ne s'intégrera aucunement au cadre bâti et non bâti et ne respectera pas le bon aménagement des lieux.

Or, suivant la partie adverse :

« Considérant que le projet consiste en une architecture plutôt contemporaine mais compacte, réussie, intéressante et respectant bien les prescriptions;

Considérant que le gabarit et la toiture à 2 pans sont en total respect des prescriptions et en accord avec le voisinage».

Cette motivation est donc sérieusement contestable et contestée sur deux plans :

- premièrement sous l'angle de la motivation formelle des actes administratifs; au vu du cadre bâti et non bâti, cette motivation est totalement insuffisante pour démontrer la compatibilité du projet avec le voisinage; on ne comprend pas pourquoi, une maison R+2+T surplombante peut être acceptée alors que juste en face, et en contrebas, on ne trouve que des maisons R(+1)+T;
- deuxièmement, sous l'angle de l'erreur manifeste d'appréciation; le reportage joint en pièce n° 4 démontre de manière claire que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le gabarit est «en accord avec le voisinage»; il ne peut être nié qu'un tel gabarit et une telle architecture seront susceptibles d'induire des impacts négatifs et des incidences inacceptables sur l'aménagement local bâti et non bâti. Il en serait autrement si un gabarit moindre et une architecture rurale avaient été imposés. Toutes les constructions aux alentours (ferme et lotissement voisin) ont en effet été

construites suivant une architecture de type «rurale» et sont en contrebas du projet querellé";

Considérant que le projet critiqué prend place dans un lotissement; que le bon aménagement des lieux s'apprécie donc d'abord en fonction du permis de lotir et de ses prescriptions, outre des plans qui sont supérieurs à celui-ci;

Considérant que le projet critiqué respecte les prescriptions du permis de lotir; que, dès lors, la motivation du permis d'urbanisme peut être plus sommaire mais doit néanmoins être suffisante;

Considérant qu'en l'espèce, si la motivation est succincte, elle est cependant suffisante eu égard au permis de lotir qui, dans ses prescriptions, traduit la conception du bon aménagement des lieux et les conditions d'intégration d'un immeuble en projet, au cadre environnant; que, pour le surplus, le requérant oppose sa propre conception du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité; que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour substituer sa propre appréciation à celle de la partie adverse sauf si une erreur manifeste de cette dernière était démontrée; que tel n'est pas le cas en l'espèce; que le moyen n'est pas sérieux,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Jean-François LEGREVE, Virginie LOVENS et la S.P.R.L. MICROBST dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.