

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 219.593 du 31 mai 2012

A. 203.758/XIII-6144

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 Pierre LAMBERT, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

GHEYSENS Grégory,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Grégory WINAND, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 21 février 2012 par la commune de Braine-l'Alleud qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 23 décembre 2011 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne et ayant pour objet la rénovation et la construction d'un bâtiment multi-logements avec commerce sur un bien situé rue de l'Eglise 10 à Braine-l'Alleud;

Vu la requête introduite le 13 mars 2012 par laquelle Grégory GHEYSENS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 10 avril 2012 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 9 mai 2012 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Annabelle VANHUFFEL, loco Me Benoît HAVET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Gautier MELCHIOR, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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 9 février 2011, Grégory et Quentin GHEYSENS introduisent une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Ophain, rue de l'Eglise 10 en vue de la rénovation et de la construction d'un bâtiment multi-logements avec un commerce.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles.

Il est situé le long de la place communale d'Ophain. Cette place comprend une trentaine de places de parking matérialisées par des lignes blanches au sol.

Le projet comporte 5 logements dont 3 sont agencés dans le bâtiment ancien et 2 dans le nouveau bâtiment, ainsi qu'une surface commerciale au rez-de-chaussée du côté de la place publique.

Un premier projet comportant des garages au rez-de-chaussée à la demande de la commune de Braine-l'Alleud avait été refusé par arrêté ministériel du 10 novembre 2010 au motif que la fermeture du rez-de-chaussée par des garages était inacceptable et que le rez-de-chaussée pouvait être aménagé en vue d'accueillir une fonction complémentaire à la résidence.

2. Le 9 mars 2011, la commune accuse réception du dossier complet.

3. Le 15 mars 2011, les services de police de la zone de Braine-l'Alleud émettent un avis défavorable au motif qu'il n'y a aucun garage prévu ou emplacement de stationnement privé pour les appartements envisagés.

4. Une enquête publique est organisée du 23 mars au 6 avril 2011. Elle suscite 9 réclamations.

5. Le 26 avril 2011, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable et invite les demandeurs à revoir leur projet "en fonction du réaménagement de la place et de son caractère rural". Elle estime également qu'"il est difficile d'hypothéquer un projet pour un éventuel réaménagement".

6. Le 30 mai 2011, le collège communal de Braine-l'Alleud émet un avis préalable défavorable sur la demande.

7. Le 4 juillet 2011, Jean Benoît COURTOIS, architecte agissant au nom des demandeurs, saisit le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 118 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), la commune n'ayant pas statué dans les délais.

8. Le 15 juillet 2011, la commune de Braine-l'Alleud signale au fonctionnaire délégué qu'elle estime être toujours dans les délais pour rendre sa décision.

9. En sa séance du 25 juillet 2011, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité.

10. Le 1^{er} août 2011, le collège communal constate notamment que la place d'Ophain sert actuellement de carrefour, que la fonctionnalité de la place d'un village est d'en constituer le centre névralgique et qu'elle doit retrouver cette fonction et redevenir paisible et sécurisée; il décide de proposer au conseil

communal d'approuver le périmètre d'un plan communal d'aménagement (P.C.A.) visant à réaliser cet objectif.

11. Le 2 août 2011, le fonctionnaire délégué refuse le permis sollicité.

12. Le 8 août 2011, le collège communal décide de retirer sa décision du 25 juillet 2011.

13. Le 24 août 2011, en application de l'article 119 du CWATUPE, l'architecte des demandeurs introduit auprès du Gouvernement wallon un recours contre le refus du fonctionnaire délégué. Ce recours est réceptionné le 25 août 2011.

14. Le 29 août 2011, le conseil communal de Braine-l'Alleud approuve le périmètre du P.C.A. envisagé, qui englobe notamment la place d'Ophain et la parcelle des demandeurs.

15. Le 10 octobre 2011, la Commission d'avis sur les recours émet un avis favorable dans lequel il est notamment exprimé que le conseil communal de Braine-l'Alleud avait récemment décidé d'élaborer un P.C.A. en vue d'aménager la place, la Commission notant que la demande de permis d'urbanisme est antérieure à cette décision. Elle estime en outre que l'enlèvement de 5 places de stationnement privées ne causera aucun préjudice au vu de l'offre en stationnement situé à proximité immédiate.

16. Le 12 octobre 2011, la commune envoie le plan du périmètre et la décision d'approbation du conseil communal à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.), à la demande de ce service.

17. Le 25 novembre 2011, l'auteur du projet envoie une lettre de rappel en application de l'article 121 du CWATUPE. Il en est accusé réception le 28 novembre 2011.

18. Le 19 décembre 2011, la D.G.A.T.L.P propose au ministre de refuser le permis pour trois motifs : le gabarit qui entraînera des nuisances, la non-conformité aux articles 414 et suivants du CWATUPE et enfin le fait que le conseil communal a décidé le 29 août 2011 l'élaboration d'un P.C.A. du centre d'Ophain.

19. Le 23 décembre 2011, le ministre octroie le permis sollicité, qui est principalement motivé comme suit :

" [...]

Considérant que la demande porte sur la rénovation et la construction d'un bâtiment multilogements avec un commerce;

Considérant qu'une demande similaire a fait l'objet d'un arrêté ministériel de refus daté du 10 novembre 2010 et motivé comme suit :

« [...] Considérant que la demande vise la transformation avec exhaussement d'un immeuble existant et la construction d'un nouveau bâtiment jointif; que l'ensemble accueillera 5 logements;

Considérant que le projet s'implante sur le place d'Ohain, qui est caractérisée par son "éclatement" eu égard à la présence de nombreuses voiries; que les bâtiments situés aux abords de cette place sont principalement des immeubles mitoyens avec toiture à bâtière, de volumétrie simple et allongée et présentant deux étages (rez + 1);

Considérant que le nouveau volume à construire s'insère entre le bâtiment de coin existant à rehausser et un bâtiment atypique de conception 4 façades, rez + 1 mais assez bas, caractérisé par une toiture à 4 versants;

Considérant que le projet présente l'avantage de refermer l'espace public à cet endroit, de manière à contribuer à la délimitation de la place du village; qu'en outre, le projet répond aux objectifs de gestion parcimonieuse du sol prévue à l'article 1^{er} du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie.

Considérant néanmoins que le nouveau bâtiment présente au rez-de-chaussée 5 garages en enfilade; que sa perception volumétrique est celle d'un rez + 2 étages; qu'un rez-de-chaussée fermé tel que projeté est inacceptable sur une place de village;

Considérant qu'il y a lieu de veiller à la mixité des fonctions au coeur des villes et des villages; qu'en l'espèce, la fermeture du rez-de-chaussée par des espaces de garage est inacceptable; que le SDER préconise la mixité raisonnée des fonctions dans les noyaux d'habitat en ce qu'il s'agit "d'une condition nécessaire à la vitalité des noyaux d'habitat"; que le rez-de-chaussée peut aisément être aménagé en vue d'accueillir une fonction complémentaire à la résidence;

Considérant de surcroît que le projet présente une occupation au sol et un gabarit tels qu'il est inévitable que celui-ci va engendrer des nuisances pour le voisinage immédiat (vues notamment sur les jardins situés sur les parcelles à l'arrière, perte d'intimité, bruits, ...);

Considérant enfin que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et suivants du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine);

Considérant au vu de ce qui précède qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme; (...))»;

Considérant que le projet prévoit du commerce en lieu et place des garages; que la minéralisation de la parcelle est moindre; que la zone destinée au parcage des véhicules prévue dans le premier projet est supprimée afin d'accueillir un espace de jardin; que cette mesure est de nature à éviter les nuisances (bruits et odeurs) résultant de la présence de véhicules à l'arrière des immeubles;

Considérant par ailleurs que la réalisation d'un véritable espace de jardin permet la mise en place d'un alignement de tilleuls palissés le long de la limite de propriété arrière; que cet aménagement permet d'atténuer les vues vers et depuis le voisinage tout en contribuant au maillage végétal indispensable au maintien d'un cadre de vie de qualité et durable; que cet alignement devra être réalisé dans les six mois suivant la fin des travaux;

Considérant que le Schéma de développement de l'espace régional adopté par le Gouvernement wallon stipule notamment qu'il y a lieu de «promouvoir (...) de nouvelles formules d'habitat dense ou groupé où l'articulation entre le bâti et les espaces extérieurs privatifs et publics sera particulièrement étudiée. (...)»; qu'en l'espèce, le rapport de l'auteur de projet joint à la demande de permis d'urbanisme précise notamment que «Pour articuler la jonction entre le bâtiment rénové et le nouveau bâtiment, nous utilisons un espace-charnière sobre. Celui-ci produira une transition entre le patrimoine existant simple et de qualité et la nouvelle dynamique que nous mettons en oeuvre sur la place d'Ophain. L'espace charnière débutera avec le pignon du bâtiment existant et s'en suivra [sic] d'un volume distinct composé d'une structure métallique avec vitrage qui contiendra les circulations verticales. L'ensemble générera une cohabitation harmonieuse des styles et une place redynamisée»; que la forme d'habitat ambitionnée est particulièrement adaptée au contexte compte tenu du gabarit de l'espace public;

Considérant en outre que le gabarit projeté n'est que légèrement supérieur au gabarit de l'immeuble voisin de l'immeuble surélevé; que le nouvel immeuble présente quant à lui un gabarit légèrement inférieur; que l'ensemble bâti est équilibré par rapport au contexte environnant marqué par des variations de volumétries, de gabarits et d'expressions architecturales;

Considérant qu'il ressort des réclamations que le projet est susceptible de causer une perte d'ensoleillement pour le voisin; qu'il convient toutefois de mettre en exergue à la fois l'orientation des bâtiments et la présence d'annexes d'hauteurs variables en limite de propriété; qu'il s'agit d'une articulation de bâtiment régulièrement rencontrée dans les trames parcellaires d'angle;

Considérant que la première demande présentait des emplacements de parking intégrés au bâtiment; que l'accès aux garages nécessitait la suppression des emplacements situés sur la place, au droit du bâtiment; qu'en l'espèce, la suppression des garages permet de maintenir les emplacements de parcage extérieurs;

Considérant que le projet doit être adapté afin de répondre au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (articles 414 et suivants du CWATUPE); que les modifications nécessaires portent sur des éléments qui peuvent être adaptés sans remettre en cause le projet;

Vu l'avis favorable émis par la Commission d'avis sur les recours";

Considérant que, par requête introduite le 13 mars 2012, Grégory GHEYSENS demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le premier auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le troisième moyen de la requête est fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième 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 principe de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs; qu'elle fait valoir que, eu égard au projet de réaménagement de la place d'Ophain, le collège communal estimait dans son avis du 30 mai 2011 que le projet litigieux était prématuré; qu'elle reproche à l'acte attaqué de n'avoir pas pris en considération cet avis ni l'arrêté de refus du fonctionnaire délégué qui relève ce projet de réaménagement de la place; qu'elle estime aussi que, dans la mesure où le projet ne prévoit pas de stationnement en site propre, la partie adverse ne pouvait pas délivrer le permis sans "savoir si le réaménagement de l'espace public à cet endroit allait permettre un stationnement des véhicules des habitants et visiteurs des cinq nouveaux appartements et de la clientèle de la surface commerciale"; qu'elle prétend qu'une autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait pas délivré le permis sollicité;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse souligne que la requérante se contente de faire état d'une décision du 21 février 2011 qui "esquisse" l'aménagement de la place d'Ophain; qu'elle soutient que le ministre statuant sur recours ne devait pas tenir compte de ce projet qui n'est pas finalisé ni d'une décision de la commune de Braine-l'Alleud d'établir un P.C.A. postérieure à l'introduction de la présente demande de permis d'urbanisme; que, par ailleurs, elle remarque que la commune requérante n'a "jamais indiqué en quoi ce permis d'urbanisme allait contrecarrer son projet de réaménagement de la place d'Ophain";

Considérant que l'intervenant observe, quant à lui, que l'autorité statuant sur recours doit essentiellement veiller à répondre aux arguments exposés dans le recours et fournir une motivation adéquate qui ne doit pas nécessairement répondre à toutes les objections et informations recueillies en première instance; qu'il relève que la "décision" du collège communal du 30 mai 2011 ne constitue qu'un simple avis et non une décision de refus du permis et que la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi l'autorité a estimé que le permis pouvait être accordé;

Considérant, sur le troisième moyen, que, si l'article 107, § 2, alinéa 4, du CWATUPE prescrit que "le refus de permis et l'avis défavorable du fonctionnaire délégué peuvent être fondés sur la révision en cours du plan de secteur ou l'établissement en cours d'un plan communal d'aménagement ou d'un règlement communal d'urbanisme", l'"esquisse" d'un projet de réaménagement ou l'adoption par la commune du périmètre d'un P.C.A. ne peuvent suffire à refuser un permis sur ce seul fondement;

Considérant, toutefois, qu'au cours de la procédure relative à la demande du permis d'urbanisme litigieux, dans un avis du 15 mars 2011, les services de police de la zone de Braine-l'Alleud émettent un avis défavorable fondé uniquement sur le motif qu'il n'y a "aucun garage prévu ou d'emplacement de stationnement (privé) pour les appartements envisagés"; qu'en outre, la C.C.A.T.M. maintient son avis défavorable qui invitait les demandeurs "à revoir leur projet en fonction du réaménagement de la place et de son caractère rural" même si elle souligne que "néanmoins, il est difficile d'hypothéquer un projet pour un éventuel réaménagement"; que le collège communal donne le 30 mai 2011 lui aussi un avis défavorable fondé sur les motifs suivants :

" [...]

Considérant qu'il est indispensable d'étudier l'aménagement de la place d'Ophain afin de pouvoir déterminer les gabarits des futurs bâtiments à réaliser ainsi que la gestion de la mobilité et des aménagements des espaces publics;

Vu sa décision du 21 février 2011 décidant de la réalisation d'une esquisse relative à l'aménagement de la place d'Ophain;

Considérant que le projet est prématuré et hypothèque un bon aménagement de la place d'Ophain et de son caractère rural;

[...]";

que le fonctionnaire délégué motive sa décision de refus de permis d'urbanisme du 2 août 2011 de la manière suivante :

" [...]

Considérant que l'Administration communale de Braine-l'Alleud a décidé, en date du 21 février 2011, de réaliser une esquisse relative à l'aménagement de la place d'Ophain; que, en conséquence, il y a lieu d'étudier les volumétries et gabarits des constructions entourant la place;

Considérant que, sans avoir étudié l'ensemble de l'espace public, il est difficilement envisageable de savoir si ce dernier pourra accueillir les emplacements de stationnement supprimés au profit des surfaces commerciales;

[...]";

Considérant que, même si le projet de réaménagement de la place dont le périmètre a seul été fixé, n'est pas autrement défini, le ministre ne pouvait passer sous silence les différents avis négatifs prenant en compte la volonté de la commune de réaménager la place et de ne pas compromettre ce réaménagement par la délivrance du permis demandé;

Considérant que l'acte attaqué évoque, d'une part, la suppression de la "zone destinée au parcage des véhicules prévue dans le premier projet [...] afin d'accueillir un espace de jardin", mesure qui est de nature "à éviter les nuisances (bruits et odeurs) résultant de la présence de véhicules à l'arrière des immeubles", ainsi que l'implantation d'un "commerce en lieu et place des garages" et précise, d'autre part, que "la suppression des garages [tels que prévus dans le premier projet] permet de maintenir les emplacements de parcage extérieurs"; que cette motivation ne permet toutefois pas de comprendre pourquoi l'auteur de l'acte attaqué s'écarte des avis et décision précités, en ce qui concerne, notamment, la nécessité de prendre en compte l'aménagement de la place de manière globale et la question des emplacements de parking dédiés aux nouveaux logements prévus par le projet litigieux; qu'elle ne reprend d'ailleurs pas à son compte l'avis de la Commission d'avis sur les recours qui justifiait pourtant la perte des emplacements de parking privés; que, dès lors, l'acte attaqué n'est pas suffisamment motivé; qu'à cet égard, le troisième moyen est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Grégory GHEYSENS est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 23 décembre 2011 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne, ayant pour objet la rénovation et la construction d'un bâtiment multi-logements avec commerce sur un bien situé rue de l'Eglise 10 à Braine-l'Alleud.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente-et-un mai deux mille douze par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GUFFENS.