

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 108.631 du 28 juin 2002

A.111.892/XIII-2453

En cause : **VAN WEYENBERGH** Thierry,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Braine-l'Alleud**,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**, représentée par
son Gouvernement.

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

Vu la requête introduite le 22 octobre 2001 par Thierry VAN WEYENBERGH qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud le 30 juillet 2001 à Jules VOTQUENNE, en vue de la construction d'un immeuble de bureaux sur un terrain sis avenue du Japon, cadastré 4^e division, section D, n° 154e-153a partie;

Vu les mémoires en réponse des parties adverses;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 13 juin 2002, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 25 juin 2002 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Mes J. SAMBON et Ph. LEVERT, avocats, comparaisant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et loco Me P. LAMBERT, pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, 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 cause se présentent comme suit :

1. Jules VOTQUENNE et la société anonyme LEASINVEST projettent de construire à Braine-l'Alleud deux immeubles de bureaux sur deux terrains d'angle formant l'entrée du "Parc de l'Alliance", à l'intersection de l'avenue du Japon et de l'avenue A. Allard. Le projet d'ensemble est dénommé "Porte du Lion". Selon le projet, l'immeuble qui fait l'objet de la présente procédure devrait être construit sur le terrain d'angle, parcelle cadastrée 4^e division, section D, n° 154e-153a partie, et est identifié comme étant le lot H'. L'autre immeuble devant être construit sur le terrain d'angle, parcelle cadastrée 4^e division, section D, n° 154c, est identifié comme étant le lot H et fait l'objet des recours en suspension et en annulation enrôlés sous le numéro A.110.373/XIII-2395, pour lequel un rapport article 94 du règlement général de procédure, daté du 30 octobre 2001, a été rédigé et transmis aux parties. A la suite de ce rapport, l'autorisation concernant le lot H a été retirée. Cette affaire est toujours pendante.

2. Les terrains sont situés en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles, le long de la route provinciale Bruxelles-Lillois (n° 6) et en bordure du "Parc de l'Alliance" (lequel est situé en zone d'extension de services au plan de secteur). Dans le "Parc de l'Alliance", sont implantés notamment un immeuble dit "Toyota" à proximité immédiate du site litigieux, ainsi que le complexe cinématographique "Imagibraine".

3. Une demande de permis d'urbanisme concernant le lot H' est introduite le 16 janvier 2001 par Jules VOTQUENNE auprès de l'administration communale de Braine-l'Alleud. Le projet prévoit la construction d'un bâtiment formant un L sur un des deux angles formés par l'avenue Allard et l'avenue du Japon (il s'agit de l'angle opposé à celui où est implantée la maison du requérant). Le bâtiment projeté est composé d'un niveau de garages en sous-sol, d'un rez-de-chaussée et trois étages, avec une hauteur sous corniche de plus de 12 mètres. La superficie totale des surfaces construites est de 4.497 m², comprenant 3.066 m² hors-sol et 1.431 m² en sous-sol. Au total, 79 emplacements de parking sont prévus dont 25 en dehors du bâtiment. La demande de permis est accompagnée notamment d'une série de photos, de plans et d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement. L'identité de Thierry VAN WEYENBERGH, ainsi que l'implantation et le gabarit de sa maison figurent à divers endroits des plans.

4. Thierry VAN WEYENBERGH est propriétaire d'un bien comprenant une maison d'habitation 3 façades avec entrepôt, situé rue A. Allard, n° 384, parcelle cadastrée 4^e division, section D, n° 110a, qui jouxte le lot H'. Cette maison est située dans un rayon de moins de 50 mètres du lot H situé de l'autre côté de la rue du Japon.

5. L'accusé de réception d'un dossier de demande complet a été délivré le 14 février 2001.

6. Une enquête publique est organisée du 21 février 2001 au 7 mars 2001; au cours de cette enquête Monsieur et Madame VAN WEYENBERGH-PIETRONTS introduisent une réclamation portant essentiellement sur les points suivants :

- le gabarit des bâtiments : les hauteurs sous corniche autorisées sont trop importantes dans une zone d'habitation alors que le "Parc de l'Alliance" situé à proximité se trouve en zone de service;
- le traitement des zones de recul;
- l'insuffisance des emplacements de parking: il y a déjà un effet de saturation causé par l'immeuble "Toyota", peu de transports en commun dans les environs;
- l'"assurance technique" durant les travaux.

7. Le 18 juin 2001, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sur la demande. L'avis du fonctionnaire délégué est demandé le 27 juin 2001. Celui-ci émet un avis favorable le 18 juillet 2001.

8. Le 30 juillet 2001, le collège des bourgmestre et échevins fixe l'alignement particulier conformément aux dispositions de la délibération du conseil communal du 24 août 1992, et autorise le raccordement à l'égout. Le même jour, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis demandé. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est motivée comme suit :

" (...) "

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le Fonctionnaire délégué en date du 18/07/01 sous les références F0610/25014/UAP/2001.23 est libellé comme suit :

« Vu la situation du bien en zone d'habitat;
 Vu les plans n° : 00 daté du 18/01/2001, 01 daté du 30/08/2000, 001 daté du 22/05/2001, 100 daté du 22/05/2001, 101 daté du 22/05/2001, 102 daté du 22/05/2001, 103 daté du 22/05/2001, 104 daté du 18/01/2001, 201 daté du 18/01/2001, 301 daté du 18/01/2001, 302 daté du 18/01/2001;
 Vu l'avis émis le 30/05/2001 par le Service régional d'Incendie;
 Vu l'avis du Service Technique Provincial daté du 07/02/2001;
 Vu le dossier connexe répertorié F0610/25014/UAP/2001.20;
 Considérant que le gabarit et l'implantation sont autorisés par la parcelle qui est située à l'angle de deux rues;

Considérant que les aléas de circulation sur le domaine public sont de la compétence des autorités communales;

Vu le rapport du Collège échevinal en séance du 18/06/2001;

Vu la conformité du projet à la destination générale de la zone;

Vu le caractère architectural du projet;

Vu les résultats de l'enquête publique;

Vu l'environnement bâti existant et la configuration des lieux;

Vu la notice d'évaluation préalable des incidences du projet sur l'environnement;

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE :

1. du respect des articles 414 à 415/16 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine qui constituent le Règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite,
2. du respect des avis susmentionnés,
3. du respect des droits civils des tiers (plantation en mitoyenneté),
4. de réaliser un écran végétal dense le long de la limite Sud»;

Attendu qu'il ressort de l'examen approfondi du dossier complet introduit compte tenu du dispositif de l'article 1^{er} du Code Wallon précité visant à assurer un aménagement conçu notamment d'un point de vue économique, social et esthétique, que le projet présenté s'intégrerait au bâti existant si les réserves émises ci-après étaient respectées;

Attendu dès lors que le permis de bâtir peut être délivré sous respect des réserves dont question ci-avant;

Vu la situation du bien en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles;

Vu l'enquête menée du 21.02.2001 au 08.03.2001 conformément à l'article 330 1^o, 2^o et 4^o du CWATUP;

Attendu que cette enquête a soulevé une réclamation de Madame Van Weyenbergh-Pietrons (avenue A. Allard 384) portant sur le gabarit, les parkings et la zone de recul entre constructions;

Attendu que le projet est situé au début du parc de l'Alliance et servira avec le bâtiment prévu en face à créer un effet de porte;

Attendu, par conséquent, que le gabarit présenté est tout à fait justifié et que le nombre d'emplacements de parcage et la zone de recul entre constructions ont été étudiés dans ce sens;

(...)"

Considérant que le requérant prend un moyen, le second de la requête, de "la violation des articles 27, 108 et 332 à 343 du Code wallon de l'aménagement du

territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir, en ce que l'acte attaqué autorise la construction d'un immeuble de bureaux à l'angle de l'avenue du Japon à Braine-l'Alleud, alors que, première branche, l'acte attaqué ne répond pas à suffisance aux réclamations déposées par le requérant dans le cadre de l'enquête publique qui a précédé l'acte attaqué et n'est pas motivé à suffisance de droit au regard de l'article 108 (du) CWATUP (et) alors que, deuxième branche, le projet querellé ne s'avère pas compatible avec les prescriptions du CWATUP relatives aux zones d'habitat"; qu'à l'appui de la première branche de ce moyen, le requérant fait valoir que ni l'avis motivé du fonctionnaire délégué, ni aucun autre motif de la décision du collège des bourgmestre et échevins ne rencontrent adéquatement sa réclamation déposée au cours de l'enquête publique, relative notamment au gabarit du bâtiment projeté et à la capacité insuffisante des parkings; que, plus précisément, il critique les motifs suivants de l'avis du fonctionnaire délégué : "Considérant que le gabarit et l'implantation sont autorisés par la parcelle qui est située à l'angle de deux rues", "Vu le caractère architectural du projet" et "Vu l'environnement bâti existant et la configuration des lieux"; qu'il estime que ces motifs "ne constitue(nt) (pas) une réponse à la critique du gabarit du bâtiment et au choix de l'implantation du bâtiment en zone d'habitat au lieu de la zone de services contiguë", que cette réponse "ne justifie en rien d'un point de vue architectural pourquoi un tel gabarit se conçoit à cet endroit" et que "cette réponse est d'autant moins satisfaisante que le permis est délivré dans le cadre d'une enquête publique fondée sur l'article 330, 1^o, (du) CWATUP et que le bâtiment est en totale contradiction avec le bâti environnant"; qu'il critique ensuite le motif propre suivant à la décision du collège des bourgmestre et échevins : "Attendu que le projet est situé au début du parc de l'Alliance et servira avec le bâtiment prévu en face à créer un effet de porte; Attendu, par conséquent, que le gabarit présenté est tout à fait justifié et que le nombre d'emplacements de parcage et la zone de recul entre constructions ont été étudiés en ce sens" et estime que "pareil motif ne rencontre en rien et ne répond en rien à la réclamation du requérant sur la question de (...) la capacité des parkings"; qu'il soutient à ce propos qu' "en effet, on cherche la relation qui peut exister entre cet effet de porte et le nombre des emplacements de parcage", que "ce motif de

l'effet de porte ne répond pas à la critique du choix de l'implantation du bâtiment en zone d'habitat au lieu de la zone de services contiguë" et que "ce motif paraît impuissant comme exposé sous le développement de la deuxième branche à justifier l'implantation du projet en zone d'habitat"; qu'à l'appui de la seconde branche du moyen, le requérant expose que "le contexte architectural et le bâti environnement (sic) du projet litigieux consiste en des habitations unifamiliales de type pavillonnaire ou rez-de-chaussée plus étage", que "l'acte attaqué de par son ampleur et ses caractéristiques architecturales compromet manifestement le bon aménagement des lieux et ne pas perturber inutilement le cadre de vie existant (sic)", et qu'"à tout le moins la motivation du permis n'établit pas la compatibilité avec la zone d'habitat et l'intégration dans les caractéristiques architecturales du bâti environnant en manière telle que le moyen pris également sur la base de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs est fondé";

Considérant qu'en réponse à la première branche du second moyen, les parties adverses soutiennent que "la motivation de l'acte attaqué révèle la prise en considération de la réclamation du requérant et y répond avec précision"; qu'elles soulignent que l'avis du fonctionnaire délégué a considéré que "le gabarit et l'implantation sont autorisés par la parcelle qui est située à l'angle de deux rues" et a visé "l'environnement bâti existant et la configuration des lieux, de même que la notice d'évaluation préalable des incidences du projet sur l'environnement" et ajoutent que "le fonctionnaire délégué impose, au titre de conditions, de réaliser un écran végétal dense le long de la limite sud du projet"; qu'en réponse à la seconde branche du moyen, elles font valoir que "l'acte attaqué établit la compatibilité du projet avec la zone d'habitat, dès lors qu'après avoir visé la situation du bien en zone d'habitat, et après avoir répondu à la réclamation du requérant, le collègue échevinal précise que le projet est situé au début du parc de l'Alliance et qu'il servira avec le bâtiment prévu en face à créer un effet de porte";

Considérant, sur les deux branches réunies du moyen, qu'il ressort de l'article 26 du CWATUP qu'une activité économique peut être autorisée en zone d'habitat pour autant qu'elle ne mette pas péril la destination principale de la zone, à

savoir la résidence, et qu'elle soit compatible avec le voisinage; qu'en d'autres termes, d'une part, le projet ne peut empêcher la zone d'habitat de remplir pleinement sa fonction principale qui est l'habitation, et, d'autre part, il doit être compatible avec le voisinage existant, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage; qu'il appartient à l'autorité de vérifier si ces conditions sont remplies; que le permis d'urbanisme doit faire apparaître les raisons pour lesquelles le projet a été jugé compatible avec le voisinage et comme ne compromettant pas la destination principale de la zone;

Considérant que l'article 108, § 2, alinéa 1^{er}, du CWATUP dispose ce qui suit :

" L'avis favorable, conditionnel ou défavorable du fonctionnaire délégué est motivé. En raison de circonstances urbanistiques et architecturales locales, il précise en quoi la destination générale de la zone et son caractère architectural sont ou ne sont pas compromis";

Considérant que s'il est vrai que l'administration active n'est pas tenue de répondre individuellement à chaque réclamation introduite lors de l'enquête publique, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé, lorsque des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant que le terrain sur lequel devrait s'implanter le projet litigieux est situé en zone d'habitat au plan de secteur, juste à la limite d'une zone d'extension de services sur laquelle est implanté le "Parc de l'Alliance"; que le long de la rue Allard, située en zone d'habitation, sont implantées des maisons unifamiliales, parmi lesquelles celle du requérant; qu'au vu des photos produites aux dossiers, le gabarit du bâtiment projeté est manifestement hors de proportion par rapport aux constructions les plus proches situées dans la zone d'habitat; que, dans la zone d'extension de service, un immeuble d'un gabarit important est implanté à proximité, l'immeuble "Toyota";

Considérant qu'il n'apparaît pas de la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué que celui-ci a procédé à un examen concret du respect de la destination de la zone et de la compatibilité du projet avec le voisinage; qu'en ce qui concerne plus particulièrement le considérant selon lequel "le gabarit et l'implantation sont autorisés par la parcelle qui est située à l'angle de deux rues", force est de constater que ce motif est, à lui seul, insuffisant pour justifier l'autorisation d'un immeuble d'un tel gabarit en zone d'habitat puisqu'il ne procède d'aucune discussion des circonstances urbanistiques et architecturales locales - celles-ci ne pouvant bien entendu pas se limiter aux dimensions et à la localisation de la parcelle sur laquelle le projet doit s'implanter - , et que ce motif pourrait tout aussi bien servir à justifier un autre projet d'un gabarit et d'une nature différents; que le motif selon lequel "les aléas de circulation sur le domaine public sont de la compétence des autorités communales" est inadéquat puisque la compétence des autorités communales pour faire respecter la police de la circulation sur le domaine public ne saurait soustraire l'autorité compétente pour statuer sur une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un vaste immeuble de bureaux en zone d'habitat, de l'obligation de s'assurer que le nombre d'emplacements de parking prévu est suffisant, spécialement lorsque, comme en l'espèce, une réclamation a été formulée au cours de l'enquête publique faisant valoir non seulement un état actuel de saturation des emplacements de parking dans le quartier, mais, en outre, que le nombre d'emplacements prévu ne serait pas suffisant compte tenu des surfaces de bureaux autorisées; que le motif qui vise "la conformité du projet à la destination générale de la zone", révèle une erreur manifeste de la part du fonctionnaire délégué dans l'interprétation de l'article 26 du CWATUP; qu'enfin, il ne peut être considéré, compte tenu du gabarit important du bâtiment en projet, que la condition de réaliser un écran végétal dense le long de la limite sud suffirait à elle seule à établir que le projet n'empêche pas la zone d'habitat de remplir pleinement sa fonction principale qui est l'habitation, et est compatible avec le voisinage existant, ceci d'autant plus que, comme il résulte de la lecture du plan d'implantation, l'écran végétal prévu au projet, sur la limite sud, sera dirigé vers l'arrière de la parcelle litigieuse et ne masquera donc pas la construction qui sera visible depuis la rue Allard où est implantée notamment l'habitation du requérant;

Considérant que le seul motif propre à la décision de la première partie adverse, à savoir que "ce projet est situé au début du parc de l'Alliance et servira avec le bâtiment prévu en face à créer un effet de porte" ne constitue nullement un motif adéquat permettant de justifier la compatibilité de l'immeuble en projet avec le voisinage existant au terme d'un examen qui doit principalement tenir compte des constructions existantes dans la zone d'habitat où doit s'implanter le projet, et non pas seulement des constructions situées dans une zone limitrophe; qu'il s'ensuit que la motivation qui justifie l'implantation en zone d'habitat d'un projet non-résidentiel, tel qu'en l'espèce un immeuble de bureaux, par l'objectif de créer, avec une zone proche d'extension de services, un "effet de porte", est insuffisante pour justifier, d'une part, que le projet ne peut empêcher la zone d'habitat de remplir pleinement sa fonction principale qui est l'habitation et, d'autre part, que ce projet est compatible avec le voisinage existant; que le second moyen est manifestement fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner le premier moyen de la requête, qui, à le supposer fondé, ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud le 30 juillet 2001 à Jules VOTQUENNE, en vue de la construction d'un immeuble de bureaux sur un terrain sis avenue du Japon, cadastré 4^e division, section D, n° 154e-153a partie.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à charge de la première partie adverse.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

Fr. DAOUT.