

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 102.928 du 25 janvier 2002

A.111.752/XIII-2427

En cause : **TORDEUR** Robert,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
place Abbé Renard 6
1420 Braine l'Alleud,

contre :

1. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles,

2. la Commune de Braine-le-Château.

Partie intervenante :

la Société anonyme D & SI,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAFRAN, avocat,
Dieweg 274
1180 Bruxelles

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 17 octobre 2001 par Robert TORDEUR,
tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 14 août 2001
par le collège des bourgmestre et échevins de Braine-le-Château à la société

anonyme D & SI, autorisant l'extension d'entrepôts sur un terrain situé à Wauthier-Braine, rue Robert Ledecq 20, cadastré section B/2, n° 6h;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 4 novembre 2001 par laquelle la société anonyme D & SI demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

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

Vu le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 11 décembre 2001 fixant l'affaire à l'audience du 21 décembre 2001 à 9.30 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 Geoffroy CRUYSMANS, loco Me Benoît HAVET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Marc JOASSART, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour les parties adverses, et Me Myriam KAMINSKI, loco Me Jacques SAFRAN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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 demande de suspension se présentent comme suit :

1. La S.A. D & SI est propriétaire d'un bâtiment industriel comprenant des bureaux et un hangar sur un terrain situé à (1440) Wauthier-Braine, rue Robert Ledecq 20, cadastré section B/2 n° 6h, d'une superficie totale de 100 ares et 72 centiares.

Le bâtiment, d'une largeur de 55 mètres et d'une profondeur de 36 mètres, est implanté au milieu du terrain. L'arrière de la propriété comprend un large talus arboré et engazonné qui forme la limite avec les propriétés voisines qui sont surélevées par rapport au bâtiment litigieux. Parmi ces propriétés figure celle du requérant qui est distante du bâtiment litigieux d'environ 45 mètres. Ce dernier y a sa maison d'habitation.

Au plan de secteur, le bien est situé en zone d'activité économique industrielle.

2. L'occupation du bien est répartie entre trois entreprises locataires :

- la S.A. SIEMENS pour le stockage d'appareils dentaires;
- la S.P.R.L. VIERENDEELS pour une activité de garde meubles;
- la S.P.R.L. TDS qui est une société de transport et de stockage de marchandises non dangereuses (depuis 1996).

En 1996, la S.A. TDS demande une autorisation d'exploitation pour les installations de classe 2 suivantes :

- (N° 43) Automobiles (garages d') :
 - a) local capable de recevoir de 3 à 25 véhicules (seuil atteint = 3 véhicules);
- (N° 244) Liquides inflammables :
 - 3° dont le point d'éclair est supérieur à 50°C mais ne dépasse pas 100 °C :
 - a) dépôts de 3.000 à 50.000 l (seuil atteint = 35.000 l).

Il est précisé dans la demande que l'entreprise utilise au total de 20 à 25 véhicules mais que seuls 3 camions seront stationnés à l'intérieur du bâtiment. Les plans annexés à la demande de permis d'exploiter montrent que 12 emplacements de parking extérieurs pour camions existaient déjà à cette époque à l'arrière du bâtiment et qu'un aménagement futur de parkings pour voitures est prévu sur la partie avant droite de la parcelle.

Les plans et la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement joints à la demande de permis montrent que la majeure partie du bâtiment restera occupée par la S.A. SIEMENS et la S.P.R.L. VIERENDEELS.

Au cours de l'enquête publique tenue à l'occasion de cette demande de permis, le requérant a fait valoir, au cours de la séance de clôture de l'enquête, son opposition au projet en raison des nuisances olfactives et sonores qui seront causées par l'utilisation de 25 camions à l'arrière de la parcelle. Il s'est inquiété de l'absence de dispositifs destinés à limiter ces sources de pollution, comme de placement d'une barrière anti-bruit, et souhaitait que les camions soient plutôt stationnées à l'avant de la parcelle.

Le permis d'exploiter est délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-le-Château le 29 janvier 1997.

3. Une demande de permis d'urbanisme est introduite le 9 février 2001 en vue de l'extension des bureaux et entrepôts.

Le projet prévoit l'extension, vers l'arrière jusqu'au talus, de l'entrepôt existant qui recouvrira donc les emplacements de parking pour camions prédécrits. L'aménagement de la voirie privée est également revu, le projet comprenant notamment la création de nouveaux emplacements de parking pour 10 camions sur la partie avant droite de la parcelle. L'accès carrossable des nouveaux entrepôts pourra se faire par deux entrées latérales qui seront créées de part et d'autre de l'extension projetée. A l'étage, l'extension comprendra des bureaux dont le niveau devrait correspondre avec

celui du talus existant (baies vitrées donnant sur le talus). L'utilisation des nouveaux entrepôts n'est pas précisée sur les plans.

Le projet est soumis à enquête publique du 13 au 28 février 2001. Les dossiers administratifs transmis par les parties adverses ne permettent pas de vérifier si des réclamations ont été formulées au cours de cette enquête, ni quelle suite a encore été réservée à cette demande.

4. Par un courrier dont il est accusé réception par l'architecte communal le 17 avril 2001, le requérant fait valoir auprès du collège des bourgmestre et échevins son opposition au projet d'extension des entrepôts, notamment en raison de l'insuffisance du dossier, de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et des nuisances sonores et olfactives qui seront causées par l'augmentation du charroi.

5. Une nouvelle demande de permis d'urbanisme est introduite le 31 mai 2001, dont il est accusé réception le 5 juin 2001.

Par rapport à la première demande, les modifications suivantes sont apportées :

- suppression de l'étage de bureaux (la hauteur du bâtiment en projet passe ainsi de 8,85 mètres à 7,35 mètres, et s'aligne ainsi que la hauteur du bâtiment existant);
- réduction de la profondeur du bâtiment en projet qui passe de 28 mètres à 18 mètres;
- maintien d'une voirie privée à l'arrière du bâtiment, devant le talus, de façon à créer une circulation à sens unique autour des entrepôts.

Le plan d'implantation prévoit la "remise en place de végétation (arbres, etc ...) sur l'ensemble du talus";

A la demande sont joints, notamment, une série de photos, une série de plans et une notice d'évaluation préalable des incidences complétée de façon plus détaillée que celle déposée dans le cadre de la première demande.

6. Le projet est soumis à enquête publique du 7 au 22 juin 2001.

Le projet est porté à la connaissance du requérant par un courrier recommandé du 11 juin 2001.

Aucune réclamation écrite n'est formulée.

Dans le procès-verbal rédigé au cours de la séance de clôture de l'enquête publique, à laquelle le requérant n'a pas participé, les réclamations et les observations verbales on été synthétisées comme suit :

" Mme DELSANNE-VAUTHIER constate qu'aucune fenêtre n'est prévue à l'arrière du bâtiment, ce qui correspond aux souhaits des riverains. Elle, ainsi que les autres personnes présentes, demandent que cet agrandissement se fasse très rapidement après délivrance du permis d'urbanisme (+/- 6 mois) car il y a actuellement des fenêtres à l'étage en façade arrière du bâtiment existant qui ne peuvent rester à plus long terme.
TOUS souhaitent que l'écran végétal à l'arrière soit renforcé au moyen d'espèces d'arbres à feuillage persistant. Ils demandent en outre qu'il ne soit stocké dans le bâtiment que des produits non toxiques ou dangereux comme précisé dans la notice d'évaluation des incidences dans le respect de la réglementation relative aux permis d'exploiter".

7. L'avis favorable conditionnel du service d'incendie de l'administration communale de Braine-le-Château est remis le 25 juin 2001.

8. Par télécopie du 27 juin 2001, l'architecte auteur du projet informe l'administration communale de Braine-le-Château qu'une "haie sera posée durant la période de septembre de cette année".

9. Par délibération du 4 juillet 2001, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable sous réserve sur la demande.

10. L'avis favorable du fonctionnaire délégué est donné le 10 août 2001.

11. Le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis demandé par un arrêté du 14 août 2001. Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé comme suit :

" Le Collège des Bourgmestre et Echevins.

Vu la demande introduite par la S.A. D & SI, rue Robert Ledecq 20 à 1440 Wauthier-Braine, relative à un bien sis à l'adresse, cadastré section B/2, sous le numéro 6/h, et ayant pour objet l'extension d'entrepôts;

Vu que cette demande a été introduite le 31 mai 2001 et qu'il en a été accusé réception le 5 juin 2001;

Vu les articles 385 à 388 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, déterminant la forme des décisions en matière de permis d'urbanisme;

Vu l'article 123-1^o de la Nouvelle Loi Communale;

Vu les articles 316 à 323 et 330 à 343 du Code précité organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis d'urbanisme;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan particulier d'aménagement approuvé par l'Exécutif;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Vu l'avis émis par le service régional d'Incendie en date du 21 juin 2001, sous les références PB 2001/158;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité prévues par le Code précité, pour la raison suivante : la profondeur de construction est supérieure à 15 m et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës; que l'enquête publique a donné lieu à quelques remarques formulées à l'occasion de la clôture de l'enquête publique, telles qu'elles sont consignées dans le procès-verbal de ladite séance; que le collège en a délibéré;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le Fonctionnaire Délégué en date du 10 août 2001, sous les références F0610/25015/UAP/2001.26/JPJ/sw, est libellé comme suit :

- « - Vu la situation du bien en zone d'activité économique industrielle;
- Considérant que la demande est conforme à la destination principale de la zone considérée;

- Considérant que pour des raisons d'intégration urbanistique ce type de bâtiment doit être isolé;
- Considérant que l'enquête publique a soulevé quelques observations lors de la séance de clôture d'enquête;
- Considérant que d'après le rapport d'enquête les préoccupations des riverains les plus proches sont rencontrées;
- Vu les matériaux mis en oeuvre;
- AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE de se conformer strictement au rapport du Collège émis en date du 04/07/2001.»;

ARRETE :

Article 1^{er} - Le permis est délivré à la S.A. D & SI, rue Robert Ledecq 20 à 1440 Wauthier-Braine, qui devra impérativement :

1. respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus du Fonctionnaire Délégué demandant de se conformer strictement au rapport du Collège du 4 juillet 2001, à savoir :
 - se conformer strictement à l'avis du Service régional d'Incendie (réf. : PB 2001/158);
 - renforcer l'écran végétal entre le bâtiment et les jardins des maisons riveraines au moyen d'espèces à feuillage persistant;
 - ne stocker aucun produit toxique ou dangereux, comme précisé dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, dans le strict respect de la réglementation relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes;
 - satisfaire, dans la mesure du possible, à la demande des riverains en exécutant le permis dans les meilleurs délais.
2. se conformer strictement aux plans annexés au présent permis d'urbanisme;
3. respecter les droits civils des tiers";

Considérant que, par requête introduite le 4 novembre 2000, la S.A. D & SI demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité du recours pour tardiveté, le requérant ayant dû "connaître la délivrance du permis bien avant le mois d'octobre 2001";

Considérant que le dossier administratif révèle que le requérant n'a pas introduit de réclamation lors de l'enquête publique qui s'est tenue du 7 au 22 juin 2001; qu'en conséquence, une copie du permis attaqué ne devait pas lui être notifié; qu'en

vertu l'article 4, alinéa 3, du règlement général de procédure, le délai de prescription prend cours à dater du jour où le requérant a eu connaissance de l'acte attaqué; qu'il appartient à la partie qui veut contester la recevabilité ratione temporis à apporter les éléments de preuve que le requérant aurait en connaissance dudit acte plus de soixante jours avant l'introduction du recours; qu'en l'espèce, une telle preuve n'est pas rapportée; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant quant au préjudice grave difficilement réparable que risque de lui causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, que le requérant se prévaut d'abord d'un préjudice visuel, qu'il expose que la construction en projet se situera à environ 10 mètres de la limite de son terrain, et à environ 25 mètres de sa terrasse arrière et des fenêtres arrières des pièces de vie de sa maison, et qu'en lieu et place des arbres que l'on a abattus, il aura une vue sur un bâtiment aux dimensions plus importantes que le bâtiment existant; qu'il explique ensuite qu'il a déjà à se plaindre, comme l'ensemble des voisins, de nuisances sonores et olfactives dues aux gaz d'échappement des camions, et redoute que le projet n'engendre une augmentation et un rapprochement du charroi, et donc, de ces mêmes nuisances; qu'il craint une augmentation du charroi dans la rue où est implanté le site, qui est "une petite rue où se situe une école communale avec le risque corrélatif pour les enfants";

Considérant en ce qui concerne le préjudice visuel, que force est de constater que des photographies jointes à sa demande, il ressort que la vue dont bénéficie actuellement le requérant sur le site litigieux comporte déjà un vaste entrepôt que le projet litigieux ne fait que prolonger; que le requérant ne peut donc se prévaloir de la perte d'une vue; qu'en outre, il résulte du permis attaqué que le bâtiment en projet sera isolé grâce au renforcement de l'écran végétal existant par la plantation d'arbres d'essences à feuilles persistantes sur le talus formant la limite du terrain de la S.A. D & SI; que l'examen du plan d'implantation montre que le talus appartenant à la S.A. D & SI sera maintenu sur une largeur qui varie, à hauteur de la propriété du requérant, de 20 à 25 mètres; qu'une telle largeur doit permettre l'aménagement d'un écran végétal suffisant pour masquer la vue que pourrait avoir le requérant, en raison du surplomb de

sa propriété sur le terrain voisin, non seulement sur le nouveau bâtiment mais aussi sur le bâtiment actuel;

Considérant par ailleurs, que le nouveau bâtiment sera construit dans l'exact prolongement du bâtiment existant, alors que, dans le premier projet, il était prévu de créer un étage supplémentaire dont les baies vitrées devaient donner sur le talus, juste en face de la propriété du requérant; que contrairement à ce que ce dernier soutient dans sa requête, le bâtiment en projet sera distant de la limite de sa propriété de 25 à 30 mètres;

Considérant, en ce qui concerne la crainte du requérant due aux risques d'augmentation et de rapprochement des nuisances sonores et olfactives qu'il prétend déjà subir, que le projet aura pour effet de déplacer les emplacements de parking pour camions de l'arrière de la parcelle vers l'avant, comme le requérant en avait lui-même exprimé le souhait au cours de l'enquête publique qui s'était tenue au sujet du permis d'exploitation; que rien n'indique par ailleurs que le projet qui consiste en l'extension des entrepôts existants devrait engendrer nécessairement une augmentation du charroi, ni que cette augmentation pourrait être la source de nuisances graves pour le requérant alors que seule une voirie de contournement à sens unique sera aménagée à l'arrière du bâtiment en projet, dont la largeur ne devrait certainement pas permettre à des camions de manoeuvrer contrairement à la situation actuellement subie par le requérant; que l'augmentation du charroi et le rapprochement des nuisances sonores et olfactives déjà subies par le requérant ne sont donc pas sérieusement démontrées;

Considérant que, outre le fait que l'augmentation du charroi n'est pas établie, la simple allégation d'un risque d'aggravation de la sécurité routière pour les enfants de l'école communale n'est étayée par aucun élément précis dans la demande, de nature à démontrer l'existence d'un risque de préjudice grave et difficilement réparable;

Considérant que le requérant n'a introduit aucune réclamation contre le projet au sujet duquel le permis a été délivré;

Considérant qu'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 requête en intervention introduite par la société anonyme D & SI dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société anonyme D & SI, liquidés à la somme de 123,95 euros, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.