

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 154.841 du 13 février 2006

A.157.020/XIII-3544

En cause : 1. **COURTOIS** Bernard,
 2. **DECOSTER** Siegfried,
 3. **la Société privée à responsabilité limitée ABSSIS**,
 ayant tous trois élu domicile chez
 Me Pierre THIELEMANS, avocat,
 avenue de Laeken 47
 1090 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Braine-le-Château**,
2. **la Région wallonne**, représentée par
 son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre LAMBERT, avocat,
 avenue Defré 19
 1180 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 29 octobre 2004 par Bernard COURTOIS, Siegfried DECOSTER et la société privée à responsabilité limitée ABSSIS qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 25 août 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-le-Château à Yves JANSSENS pour la construction d'un immeuble de douze appartements sur un bien sis chaussée de Tubize, 50 à Wauthier-Braine, cadastré section A/2 n° 412/p;

Vu la demande introduite simultanément par les mêmes requérants, assortie d'une demande d'astreinte à charge de la première partie adverse, qui tend à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

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

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et des articles 12 et 14 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 7 décembre 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 22 décembre 2005 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. CHEVALIER, loco Me P. THIELEMANS, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Par une demande introduite auprès de l'administration communale de Braine-le-Château le 12 septembre 2003 et complétée le 12 novembre 2003, Yves JANSSENS a sollicité l'autorisation de construire un immeuble de douze appartements sur un bien sis chaussée de Tubize, 50 à Wauthier-Braine, parcelle cadastrée section A/2, n° 412/p. Au plan de secteur de Nivelles, approuvé par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, ce bien est situé en zone d'habitat. Le terrain en cause, qui est actuellement occupé par une prairie et quelques arbres, présente une pente descendante vers l'arrière. La construction prévue a quatre niveaux (le niveau jardin, qui est inférieur au niveau du rez-de-chaussée; le niveau du rez-de-chaussée; les premier et deuxième étages). La largeur de la façade principale est de 32,10 mètres. La profondeur de la construction est de 18 mètres au niveau du rez-de-chaussée. L'immeuble est articulé en trois volumes, dont le plus élevé (volume central) atteint 13,05 mètres au faite. L'immeuble s'implanterait avec un recul de 9 mètres par rapport à la voirie. Huit emplacements de parking en plein air seraient aménagés sur cette zone de recul. Huit autres emplacements de parking sont prévus en sous-sol. L'accès à ce parking souterrain se ferait par une voie longeant la façade latérale de l'immeuble et se raccordant à celui-ci par l'arrière. Un

jardin arboré occupera l'arrière de la parcelle, qui a une profondeur totale de 99,30 mètres. Un accusé de réception de dossier complet de demande a été délivré à Yves JANSSENS le 17 novembre 2003.

2. Les premier et deuxième requérants ont constitué ensemble la troisième requérante, une société privée à responsabilité limitée dont ils sont les gérants. Cette société a pour objet tous travaux de conception et de gestion en matière immobilière. Les deux premiers requérants sont nu-propriétaires, chacun pour moitié, et la troisième requérante est usufruitière, d'un immeuble sis à Wauthier-Braine, chaussée de Tubize, 54, où ils exploitent un bureau d'études. Cet immeuble est directement voisin du terrain sur lequel est prévue la construction envisagée. La voie d'accès aux garages de la construction projetée longe la limite latérale du fonds des requérants.

3. Le projet litigieux a été soumis à enquête publique du 20 novembre au 8 décembre 2003 au motif suivant : "la profondeur de construction est supérieure à 15 mètres (à partir de l'alignement) et dépasse de plus de 4 mètres l'arrière des bâtiments situés sur les parcelles contiguës".

4. L'enquête publique suscita une seule réclamation, qui émanait du premier requérant. Dans une lettre du 3 décembre 2003, celui-ci formula les objections suivantes à l'égard du projet :

" Faisant suite à la réception de votre envoi recommandé relatif au dossier sous rubrique, nous avons consulté celui-ci à la maison communale et tenons à vous faire part de nos remarques :

1. le bâtiment est très grand au regard des constructions voisines (617 m² au sol alors que les maisons voisines sont de l'ordre de 100 m² !);
2. le bâtiment est très haut. Veuillez d'ailleurs noter que notre bâtiment, le n° 54, a une hauteur de 11,58 m et non pas 13,73 m comme indiqué dans le dossier. Les bâtiments environnants sont tous R + 1, de sorte que le projet présente à notre avis un étage de trop;
3. le bâtiment est beaucoup trop profond et trop en recul, ne respectant aucun alignement;
4. le projet ne mentionne pas la suppression de deux arbres à nos yeux remarquables. L'aménagement de notre bâtiment a été réalisé pour pouvoir profiter tout au long de l'année de leur vue. Le recul inacceptable du projet les ferait disparaître;
5. les emplacements de parking à l'avant dénotent par rapport au front bâti avoisinant. La façade prévue dénote également.

Bref, pour toutes les raisons qui précèdent, nous estimons que le projet ne s'intègre pas dans le site et donc nous nous y opposons".

5. Les avis de divers services techniques ont été recueillis (Service technique provincial de la Voirie et des Cours d'eau non navigables, Service d'Incendie, Quatrième division belge des Oléoducs de l'OTAN, SEDILEC-SEDITEL, Intercommunale des Eaux du Centre du Brabant wallon-IECBW). Le Service d'Incendie émit, le 15 décembre 2003, un avis défavorable. Le Ministère de la Défense émit le 17 décembre 2003 l'avis suivant :

" Par la présente, nous accusons bonne réception de votre lettre du 17 novembre dernier, concernant la demande reprise en objet.

Nous tenons à vous rappeler que lors de la pose de l'oléoduc militaire traversant la parcelle concernée, l'Etat a acquis une emprise en sous-sol et une zone de servitudes de deux mètres de part et d'autre de son axe, soit d'une largeur totale de quatre mètres. Cette acquisition a fait l'objet d'un acte authentique transcrit à la Conservation des Hypothèques et est de ce fait opposable aux tiers.

La Défense n'émet pas d'objection de principe quant au projet, tel que repris au plan joint à la demande d'avis, pour autant qu'aucune modification n'intervienne dans la zone susmentionnée. L'interdiction s'étend notamment aux adaptations de relief, au creusement de fossés, à la pose de drainages, à l'aménagement de surfaces monolithiques (asphalte, béton, klinkers etc.) d'abris de jardin et de clôtures, ainsi qu'à la présence d'arbres, sans accord préalable de notre part.

Pour la pose éventuelle de viabilités croisant l'oléoduc, ainsi que pour toute question relative à sa localisation exacte, le propriétaire, ou son représentant, est tenu de prendre contact avec le service mentionné ci-après, qui sur simple demande, procédera gratuitement au balisage de la conduite (...)"

6. En séance du 28 janvier 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-le-Château émit l'avis favorable conditionnel suivant sur la demande de permis d'urbanisme :

" EMET UN AVIS FAVORABLE sur cette demande, sous réserve :

- de se conformer aux avis susvisés des différents services consultés dont, plus particulièrement, celui du Service régional d'Incendie, favorable à condition de prévoir des modifications qui nécessiteront l'introduction de nouveaux plans, modifiés en conséquence et visés par le Service régional d'Incendie, avant la délivrance du permis d'urbanisme;
- de prévoir également, sur les plans modifiés à transmettre avant la délivrance du permis d'urbanisme :
 - une réorganisation de la zone de recul à rue, de sorte qu'il n'y ait plus qu'un seul accès carrossable (au lieu de trois) tout en préservant le plus de places de stationnement possible;
 - l'aménagement d'un parking arboré à l'arrière du bâtiment, intégré dans le relief naturel du terrain (en veillant impérativement à rester écarté de la zone de protection de l'oléoduc);

- d'installer une (ou plusieurs) fosse(s) septique(s) toutes eaux (by-passable(s) et munie(s) d'un dégraisseur) pour le traitement des eaux usées et un regard de visite accessible avant le rejet dans l'égout public;
- de respecter le niveau du sol naturel sur une largeur d'1 mètre le long des limites mitoyennes de la parcelle;
- de mettre en oeuvre une brique de parement de teinte rouge, à soumettre à l'approbation préalable du Collège".

7. Le 12 mars 2004, le fonctionnaire délégué de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.), Direction de Wavre, émit l'avis défavorable suivant :

- "
- Vu la situation du bien en zone d'habitat;
 - Attendu que la demande est conforme à la destination principale de la zone considérée;
 - Attendu que le projet a fait l'objet d'une enquête publique en application de l'article 330, 2° du CWATUP; qu'une réclamation a été introduite qui porte principalement sur le gabarit inadapté à l'urbanisation de la rue et au non respect du front bâti existant;
 - Attendu que cette réclamation est en partie fondée;
 - Considérant que par son implantation et sa profondeur excessive, la future construction n'est pas susceptible de s'intégrer d'une façon harmonieuse au bâti existant;
 - Considérant que l'ensemble des volumes à construire n'assure aucun lien avec le bâti déjà existant et semble "planté" sur le terrain comme un bloc monolithique sans souci d'harmonie avec son environnement;
 - AVIS DEFAVORABLE".

8. Dans une lettre du 26 mars 2004, le demandeur de permis proposa à l'administration communale de modifier le projet sur certains points afin de tenir compte des remarques du premier requérant et de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué. Cette lettre comportait les conclusions suivantes :

- "
- Dans le souci de satisfaire aux modifications demandées par la Commune et aux remarques formulées par Monsieur Courtois et celles de la Région, nous proposons ce qui suit :
- nous pouvons avancer l'immeuble en alignement avec l'immeuble droit et ainsi se rapprocher vers l'alignement de 6 m imposé par le plan d'aménagement de la route provinciale (voir croquis annexé),
 - nous ne prévoyons qu'un seul accès carrossable vers le parking visiteur côté rue et le parking des habitants de l'immeuble situé en sous-sol et en arrière de la parcelle,
 - nous prévoyons comme demandé un parking supplémentaire côté jardin, dont nous examinerons la meilleure implantation avec le service urbanisme,
 - nous agrémenterons les espaces paysagers avec plantations basses, haies, pelouses afin de garantir une intégration harmonieuse et paysagère".

9. Les 7 et 25 juin 2004, l'architecte du demandeur de permis déposa des plans modifiés datés des 24 mai et 18 juin 2004. Le Service d'Incendie confirma, le 29

juin 2004, que les modifications apportées aux plans répondaient aux prescriptions qu'il avait précédemment formulées.

10. Le 13 juillet 2004, l'administration communale communiqua les nouveaux plans au Ministère de la Défense en signalant que le projet prévoyait désormais l'aménagement d'un parking à proximité de l'oléoduc. Le 3 août 2004, le Ministère de la Défense signala au collège des bourgmestre et échevins que, du fait de la création dudit parking, des travaux de protection de l'oléoduc militaire étaient nécessaires avant l'exécution des travaux de construction de l'immeuble projeté.

11. Le 25 août 2004, le collège des bourgmestre et échevins de Braine-le-Château délivra le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la deuxième partie adverse demande sa mise hors cause; qu'elle expose qu'elle n'a pas participé à l'élaboration de l'acte attaqué, que le fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable et que la commune a malgré tout décidé de délivrer le permis d'urbanisme;

Considérant que l'acte attaqué a été adopté selon la procédure de l'article 107, § 2, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), qui ne prévoit pas l'avis conforme du fonctionnaire délégué; que la deuxième partie adverse n'étant pas intervenue à l'adoption de l'acte attaqué, il y a lieu de la mettre hors cause;

Considérant que les requérants prennent deux moyens, sous les libellés A.2. et B.2.2. de leur requête, de la violation des formalités requises en matière d'enquêtes publiques et de la violation de l'article 330 du CWATUP; qu'ils font valoir qu'un demandeur de permis ne peut apporter de modifications à son projet en cours de procédure que sous la double condition que les modifications intervenant au cours des procédures aient une portée limitée et qu'elles trouvent leur fondement dans des avis ou observations émis lors de la phase d'instruction;

Considérant que les requérants soutiennent que les plans déposés postérieurement à l'enquête publique impliquent des modifications substantielles du projet sur les points suivants :

" (...) il s'agit d'une modification substantielle du projet, en ce qu'elle modifie considérablement le relief du sol à l'arrière du bâtiment, crée un surplomb de plus de trois mètres par rapport aux fonds voisins, prévoit une aire de stationnement à l'arrière du bâtiment surplombant elle aussi les fonds voisins de plus de trois mètres

et ayant pour conséquence l'enfouissement - et donc l'abattage - de trois arbres remarquables que les plans situent «au niveau actuel de l'herbe», créant de la sorte un véritable plateau au milieu desdits fonds voisins, le respect d'un chemin d'accès de 4 mètres de large impliquant en outre la construction d'un ouvrage technique qui, selon toute vraisemblance, se situera à moins d'un mètre du fonds des requérants".

Considérant qu'ils font valoir, dans le moyen A.2. "pris de la violation des formalités requises en matière d'enquêtes publiques", que l'octroi du permis d'urbanisme contesté sur la base de plans ainsi modifiés, sans qu'il ait été procédé à une nouvelle enquête publique, constitue une violation des formes substantielles; qu'à l'appui du moyen B.2.2. intitulé "Non-respect des mesures de publicité" ils soutiennent, pour en conclure que l'article 330 du CWATUP a été violé, ce qui suit :

" ... les requérants se seraient incontestablement fait entendre auprès de la Commune de BRAINE-le-CHÂTEAU eu égard aux modifications considérables du projet, qui impliquent, en apparence et notamment, la surélévation de plus de trois mètres du chemin d'accès et du parking situé à l'arrière de la construction projetée, et la création d'un véritable plateau surplombant les propriétés voisines, dont l'aspect visuel doit être considéré comme particulièrement inesthétique et préjudiciable -notamment en ce qui concerne les vues et l'ensoleillement des fonds voisins et/ou contigus-, incompatible avec la demande de construction telle qu'introduite auprès de l'administration et faisant l'objet du permis attaqué";

Considérant que la première partie adverse n'a déposé, ni dossier administratif, ni note d'observations et ne répond pas aux moyens;

Considérant que les seules modifications pouvant être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet; que si les modifications apportées aux plans présentent un caractère substantiel, le projet doit être soumis à une nouvelle enquête publique; qu'il n'est fait exception à cette obligation que lorsque l'innovation envisagée résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête, ou qu'elle en découle nécessairement;

Considérant que la première partie adverse n'a pas déposé de dossier administratif; que dès lors, en vertu de l'article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts";

Considérant que la comparaison des plans joints à la demande de permis introduite avec ceux annexés au permis d'urbanisme délivré fait apparaître notamment les différences suivantes :

- la zone de recul située devant l'immeuble a été réaménagée en ce que le nombre d'emplacements de parking prévus n'est plus de huit mais de six, et la disposition de ces emplacements est modifiée;
- la voirie d'accès vers l'arrière de l'immeuble a été élargie, sa courbe a été augmentée et son revêtement modifié, de manière à permettre l'accès des véhicules de secours;
- un parking en plein air pour dix voitures, réalisé en béton et en dolomie stabilisée, est implanté à l'arrière du bâtiment, contre la limite latérale de la parcelle du côté de l'immeuble des requérants; ce parking occupe une partie du jardin arboré prévu à l'arrière de la parcelle;

Considérant que cette dernière modification doit être considérée comme substantielle en raison des nuisances qu'elle est susceptible d'entraîner pour les riverains, tant sur le plan visuel que du point de vue du bruit et de l'atteinte à l'intimité; que cette modification substantielle ne résulte pas des observations émises pendant l'enquête publique; qu'il appartenait dès lors à la première partie adverse de soumettre les plans modifiés à une nouvelle enquête publique; qu'ainsi les moyens A.2. et B.2.2. de la requête en annulation, pris de l'absence de nouvelle enquête publique portant sur les plans modifiés et de la violation de l'article 330 du CWATUP, sont manifestement fondés;

Considérant qu'en raison de l'annulation il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, ni sur la demande d'astreinte dont elle est assortie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La Région wallonne, représentée par son Gouvernement, est mise hors de cause.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 25 août 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-le-Château à Yves JANSSENS pour la construction d'un immeuble de douze appartements sur un bien sis chaussée de Tubize, 50 à Wauthier-Braine, cadastré section A/2 n° 412/p.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution, ni sur la demande d'astreinte dont elle est assortie.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 525 euros, sont mis à charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le treize février deux mille six par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

M. DAOUT.