

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 72.643 du 23 mars 1998

A.77.021/XIII-423

En cause : 1. **VERMEIREN** Claude,
 2. **GOOSSENS** Jean-Pierre,
 3. **DIDENS** Monique,
 ayant élu domicile chez
 Mes Martin DENYS et
 Jehan de LANNOY, avocats,
 rue du Grand Cerf 12
 1000 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Braine-l'Alleud**,
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 DES REFERES,

Vu la demande introduite le 5 janvier 1998 par Claude VERMEIREN, Jean-Pierre GOOSSENS et Monique DIDENS, tendant à la suspension de l'exécution du permis de lotir délivré par la commune de Braine-l'Alleud à Fernand CHARLIER le 1^{er} décembre 1997 relativement à un bien cadastré 5^{ème} division, section B, n° 151 c, situé en bordure de l'avenue Grand'Peine et de la rue de la Croix de Pierre à Lillois;

Vu la requête introduite simultanément par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du même acte;

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

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

Vu l'ordonnance du 9 mars 1998 fixant l'affaire à l'audience du 23 mars 1998 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. de LANNOY, avocat, comparaissant pour les requérants et Me N. WEINSTOCK, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis contraire, M. KOVALOVSKY, 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 :

Le 14 septembre 1995, Fernand CHARLIER introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud une demande de permis de lotir portant sur des terrains sis à Lillois, avenue Grand'Peine et rue de la Croix de Pierre, cadastrés section B, n° 151 c, dont il est propriétaire. Le projet tend à lotir

le bien en vingt parcelles en vue de la construction de logements. La parcelle est située en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 28 décembre 1972. Le 15 septembre 1995, le collège des bourgmestre et échevins soumet la demande à enquête publique. Des réclamations sont introduites, notamment une pétition de plus de 250 signatures; parmi les objections formulées figure l'atteinte au site de l'église Saint-Martin, monument classé, et au paysage champêtre qui l'entoure. En sa séance du 20 novembre 1995, le collège donne sur la demande un avis favorable portant ce qui suit :

« Attendu qu'il n'y a pas lieu de tenir compte des réclamations introduites dans la mesure où le parti adopté correspond aux principes actuels appliqués en zone d'habitat, à savoir : gestion parcimonieuse du territoire et constructions groupées et que la proximité du village rend la construction groupée tout à fait défendable».

Le 18 janvier 1996, la chambre provinciale du Brabant wallon de la commission royale des monuments, sites et fouilles, émet sur la demande un avis défavorable. Elle estime que le projet «abîme irréversiblement le champ de vue» vers l'église Saint-Martin, classée comme monument le 2 août 1949, «et crée un front de rue ne tenant pas compte des qualités paysagères du site»; qu'en transmettant cet avis au fonctionnaire délégué, le service des monuments et des sites de la Région wallonne a formulé le commentaire suivant :

« Je partage entièrement l'avis défavorable ci-joint de la chambre provinciale des monuments, sites et fouilles. En effet, le lotissement tel que projeté dénature le paysage de qualité dans lequel s'inscrit l'église St-Martin de Witterzée, classée comme monument».

Le 22 mars 1996, le fonctionnaire délégué a donné un avis favorable rédigé comme suit :

« Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 m;

Vu le certificat d'urbanisme n° 2 délivré au demandeur le 31 janvier 1994 (réf. 40/CU2/74);

Vu l'avis de la commission royale des monuments, sites et fouilles en date du 29.01.1996;

Considérant que le projet est conforme à ce certificat;

Considérant que le projet se trouve dans le champ de vue de l'église St-Martin (classée comme monument) mais ne porte pas atteinte à l'environnement de celle-ci;

Considérant qu'aucun élément objectif ne permet d'apprécier la présence d'eau dans le terrain qui rendrait celui-ci impropre à la construction;

Vu les motivations développées par le collège échevinal dans sa délibération du 20.11.1995;

AVIS FAVORABLE sous réserve de :

- . réduire la largeur de la zone de bâtisse du lot 1 de façon à écarter la construction du tracé de l'égout public qui traverse ce lot;
- . élargir les zones de recul des lots 4/5, 12/13 et 16/17 comme figuré au plan (surcharges en vert) de façon à briser l'alignement des constructions;
- . tenir compte des corrections qui ont été apportées au cahier de prescriptions (surcharges en rouge)».

Le 1^{er} avril 1996, le collège des bourgmestre et échevins a délivré à Fernand CHARLIER le permis de lotir. Celui-ci a été attaqué par les actuels requérants, et le Conseil d'Etat en a suspendu l'exécution par l'arrêt n° 61.102, du 3 juillet 1996, puis l'a annulé, par l'arrêt n° 66.884, du 20 juin 1997, pour violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Le 6 novembre 1997, le fonctionnaire délégué émet un nouvel avis favorable, rédigé de la manière suivante :

« Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de 50 m;

Vu le certificat d'urbanisme n° 2 délivré au demandeur le 31/01/1994 (réf. : 40/CU2/74);

Considérant que le projet est conforme à ce certificat;

Considérant que le projet se trouve dans le champ de vue de l'église Saint-Martin (classée comme monument);

Vu les réclamations introduites lors de l'enquête publique;

Vu les motivations développées par le collège échevinal dans sa délibération du 20/11/1995;

Vu l'avis défavorable de la commission provinciale des monuments, sites et fouilles du 29/01/1996;

Vu le permis de lotir délivré le 01/04/1996 par le collège échevinal de Braine-l'Alleud;

Vu l'arrêt du 20/06/1997 du Conseil d'Etat annulant ce permis;

Considérant que les constructions projetées se trouvent à plus de 200 m de l'église;

Considérant que, conformément au plan de secteur, après le lotissement à front de l'avenue Grand'Peine subsistera encore une plage agricole offrant une large ouverture paysagère vers la ferme et l'église;

Considérant que les prescriptions urbanistiques ont été conçues dans le souci d'une intégration optimale des constructions dans le paysage et dans le respect d'une typologie rurale traditionnelle;

Considérant que le parcellaire traduit la volonté d'une gestion parcimonieuse du sol conforme à l'article premier du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Considérant que la construction d'habitations isolées n'offrirait de garanties quant à la préservation d'ouvertures paysagères qu'à condition de réglementer strictement l'aménagement des abords de chaque habitation et d'interdire la plantation de haies ou d'arbres à haute tige, ce qui serait malheureux pour l'aspect du lotissement;

Considérant par contre que la construction d'habitations groupées offre la garantie d'une plus grande cohérence architecturale;

Considérant que le recul de 8 m en façade avant permet aisément de stationner plusieurs véhicules à l'air libre sur chaque parcelle;

Considérant qu'aucun élément objectif ne permet d'apprécier la présence d'eau dans le terrain qui rendrait celui-ci impropre à la construction;

AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE DE :

- => réduire la largeur de la zone de bâtisse du lot I de façon à écarter la construction du tracé de l'égout public qui traverse ce lot;
- => élargir les zones de recul des lots 4/5, 12/13 et 16/17 comme figuré au plan (surcharges en vert) de façon à briser l'alignement des constructions;
- => tenir compte des corrections qui ont été apportées au cahier de prescriptions (surcharges en rouge)».

Le 1^{er} décembre 1997, le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud délivre à Fernand CHARLIER le permis de lotir qu'il a sollicité, sous réserve du respect des conditions émises par le fonctionnaire délégué dans son avis. Après avoir reproduit ledit avis, cette décision porte ce qui suit :

« Vu que, du fait de la topographie des lieux, la vue sur l'église Saint-Martin, mouvement (lire : monument) classé, sera préservée puisque le terrain concerné est situé plus bas que l'église précitée et que les maisons existantes de l'autre côté de la rue;

Vu que, contrairement à d'autres terrains bien connus des autorités communales, celui concerné par la demande n'a jamais été inondé et qu'il peut donc être considéré comme apte à la construction;

Vu que la voirie existante est largement dimensionnée pour absorber le trafic actuel et l'apport des futurs habitants du lotissement projeté».

Ce permis de lotir est l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 227 et 241 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), en ce que le permis attaqué a été délivré sur base d'un dossier incomplet, les éléments suivants manquant au dossier : a) art. 227, 5^o, a : les noms des propriétaires des parcelles limitrophes (première branche), b) art. 227, 5^o, d : le tracé et les points d'aboutissement des canalisations d'eau existantes les plus proches, avec leurs caractéristiques techniques (notamment le diamètre, les débits) et leur capacité à desservir le lotissement (deuxième branche), c) art. 227,

5°, e : le tracé et les points d'aboutissement des lignes électriques existantes les plus proches avec leurs caractéristiques techniques (troisième branche), d) art. 227, 5°, f : le tracé et les points d'aboutissement des canalisations existantes des égouts les plus proches avec leurs caractéristiques techniques et leur capacité à assurer l'écoulement des eaux usées du lotissement (par l'indication éventuelle d'une station d'épuration existante) (quatrième branche), alors que l'article 227 du CWATUP énumère les documents qui doivent être réunis pour qu'un dossier soit considéré complet et que, lorsqu'un dossier est incomplet, l'article 241 du CWATUP oblige le fonctionnaire délégué à avertir le demandeur et le collègue que l'accusé de réception doit être considéré comme nul et qu'il y a lieu de recommencer la procédure, que, lors de l'enquête publique et de la réunion de concertation, les riverains ont insisté sur les problèmes d'inondations et d'écoulement des eaux, que l'absence dans le dossier des indications prescrites par l'article 227, 5°, d et f, ont induit l'autorité en erreur en ce qui concerne les problèmes d'eau soulevés par les riverains, qu'une information adéquate de l'autorité administrative sur ces problèmes d'eau ainsi que sur les moyens proposés pour y remédier était indispensable à la prise d'une décision en connaissance de cause;

Considérant que l'article 227, 5°, a, du CWATUP impose de mentionner sur carte topographique, les plans dressés à l'échelle du 1/500e, du 1/1.000e, du 1/1.250e ou du 1/2.500e, ainsi que les documents contenant les renseignements ci-après : a) les limites de la propriété à lotir ainsi que les noms des propriétaires des parcelles limitrophes; que le plan n° 1 joint à la demande de permis de lotir comporte un extrait cadastral à l'échelle de 1/2500e où toutes les parcelles avoisinantes sont identifiées par le numéro cadastral; que la liste des parcelles limitrophes est en outre mentionnée, avec, pour chacune des huit

parcelles en cause, l'indication de leur propriétaire; qu'en sa première branche, le moyen manque en fait;

Considérant que la même disposition, en son point d, impose de mentionner «le tracé et les points d'aboutissement des canalisations d'eau existantes les plus proches avec leurs caractéristiques techniques (notamment le diamètre, les débits) et leur capacité à desservir le lotissement»; qu'en son point e, elle en fait de même pour «le tracé et les points d'aboutissement des lignes électriques existantes les plus proches avec leur caractéristiques techniques»; qu'il est exact que ces mentions ne figurent pas sur les plans déposés à l'appui de la demande; que, toutefois, étaient jointes à la demande une lettre de la Société wallonne des distribution d'eau aux termes de laquelle «l'alimentation en eau du lotissement nécessite la pose de 335 m de conduite de 80 mm de diamètre, de 3 poteaux d'incendie» et «la S.W.D.E. posera cette conduite et ces poteaux d'incendie aux frais et à la demande du lotisseur», et une lettre des intercommunales SEDILEC SEDITEL indiquant les travaux à réaliser pour assurer l'alimentation du lotissement en électricité, en gaz et télédistribution, ainsi que l'éclairage public; qu'il s'ensuit que les omissions dénoncées par le moyen en ses deuxième et troisième branches n'ont pu induire l'autorité en erreur, étant donné qu'elle était adéquatement informée de la situation du lotissement projeté et des mesures envisagées pour assurer son alimentation en eau, gaz, électricité et télédistribution; qu'en ses deuxième et troisième branches, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que la même disposition, en son point f, impose de mentionner «le tracé et les points d'aboutissement des canalisations existantes des égouts les plus proches avec leurs caractéristiques techniques et leur capacité à assurer l'écoulement des eaux usées du lotissement (par l'indication éventuelle d'une station

d'épuration existante)»; que les plans déposés figurent les taques d'égout qui sont situées dans les deux artères qui bordent le lotissement, et indiquent le tracé d'une conduite qui traverse le lot n° 1; qu'au cours de l'enquête publique, une réclamation a souligné le risque d'inondation du terrain; que cet aspect du projet a été évoqué au cours de la réunion de concertation, où un intervenant a relevé qu'un égout n'était pas représenté sur le plan; que le rapport au collège porte notamment que «l'avis du service travaux est favorable sous réserve de réduire la zone de bâtisse du lot n° 1 de façon à tenir compte de l'égout qui le traverse et de reprendre expressément cette servitude dans l'acte de vente»; que l'avis préalable donné le 20 novembre 1995 par le collège reproduit cette réserve, et en formule une autre, qui est «de rembourser à la commune de Braine-l'Alleud la somme de 244.974 F représentant le coût des travaux d'égouttage et d'aménagement de la rue de la Croix de Pierre le long du lotissement»; qu'ultérieurement, quatre ménages riverains ont encore écrit à l'administration régionale pour attirer son attention sur les problèmes de drainage que le quartier connaît dès avant la réalisation du lotissement; que l'avis du fonctionnaire délégué et la décision attaquée posent expressément comme réserve de modifier la zone constructible du lot n° 1 de manière à laisser le tracé de l'égout accessible, et que la décision attaquée prescrit le remboursement des travaux de mise en valeur de la voirie à concurrence de 603.004 francs; qu'il apparaît ainsi que l'autorité a été pleinement consciente des problèmes d'égouttage posés par la demande, et que l'omission de certaines mentions sur les plans n'a pu l'induire en erreur; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 5, 6 et 7 du décret régional wallon du 11 septembre 1985 et de l'article 3, alinéa 1, 2°, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991, en ce qu'une notice

d'évaluation des incidences non datée est apparue tardivement dans le dossier, qu'aucune pièce relative à la procédure d'élaboration de l'acte attaqué n'en évoque l'existence, que le géomètre expert Gérard de CHANGY, chargé par les riverains d'établir un rapport relatif au dossier concerné, insiste sur l'absence dans le dossier de toute notice d'évaluation des incidences, qu'enfin, et surtout, l'acte attaqué lui-même n'y fait aucune allusion, alors que l'article 7 du décret du 11 septembre 1985 et, plus précisément, l'article 3, alinéa 1, 2°, de l'arrêté du 31 octobre 1991 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne impose une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement pour toute demande de permis de lotir, que l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 précise que l'autorisation et le refus d'autorisation doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement, et qu'en vertu de l'article 5 du décret précité, la nullité d'une autorisation doit être prononcée en cas d'absence de notice d'évaluation lorsqu'il n'y a pas eu d'étude d'incidences;

Considérant que le dossier administratif contient une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, établie sur un formulaire qui ne prévoit pas d'autre indication de date que celle de la demande; que cette rubrique du formulaire porte la date du 10 juillet 1995, que l'administration communale a accusé réception du dossier complet le 18 septembre 1995; qu'aucune autorité ni aucune des nombreuses personnes qui ont participé à l'enquête publique n'a signalé que la notice d'évaluation aurait fait défaut;

Considérant que le seul document sur lequel les requérants se fondent pour avancer que la notice d'évaluation ne figurait pas dans le dossier soumis à enquête publique est un rapport établi par le géomètre expert immobilier Gérard de CHANGY à la requête de leur

avocat; que ce rapport date du 20 mai 1996 - soit après la délivrance du permis de lotir qui allait être annulé par le Conseil d'Etat - et porte, sur la question soulevée par le moyen, le passage suivant :

« Selon l'Art. 227 (renvoi 48), le dossier doit comporter une notice préalable d'évaluation des incidences (4 feuillets). Copie de cette dernière n'a pas été communiquée aux riverains amenés à consulter le dossier. Nous ignorons même si une telle notice a été rédigée.

Auquel cas, il eût été intéressant pour les riverains de consulter les réponses aux questions suivantes figurant à ladite notice : ... (suit l'énumération de huit points).

Manifestement, cette étude d'incidence (sic) comportant des questions essentielles dans le chef des riverains n'a pas été évoquée lors de la réunion de concertation.

Les réponses restent toujours attendues»;

que ce document (au demeurant non joint à la requête, qui se borne à renvoyer à l'annexe au recours précédent) n'établit nullement que le géomètre expert consulté par l'avocat des requérants aurait constaté lui-même ou «insisté» sur l'absence de notice; que son rapport, établi sept mois après la clôture de l'enquête, et manifestement en vue de l'introduction du recours au Conseil d'Etat, ne peut contenir de constatations personnelles au sujet de la composition du dossier soumis à l'enquête publique (constatations sur la force probante desquelles il conviendrait en ce cas de s'interroger); qu'il ne peut que relater les dires des requérants ou de leur avocat; que ces dires, tardifs et contredits par l'absence de toute allégation en ce sens au cours du déroulement de la procédure administrative, sont impuissants à renverser la présomption de régularité de la procédure qui découle, quant à ce, de la présence de la notice au dossier et de l'absence de dénonciation in tempore non suspecto de l'irrégularité que constituerait son omission; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 262, 263, 4^o, 273 et 275, 5^o, du CWATUP, en ce que ni l'avis du fonctionnaire délégué du 6 novembre 1997, ni le permis attaqué ne font référence à la réunion de concertation tenue le 7 novembre 1995, que l'absence de mention de la réunion de concertation, tant dans l'avis du fonctionnaire délégué que dans le permis attaqué, prouve que ces deux autorités n'avaient pas connaissance du procès-verbal de la réunion et, par conséquent, n'avaient pas connaissance des observations formulées par les requérants lors de cette réunion, alors qu'en vertu des articles 262 et 273 du CWATUP, le rapport de la réunion de concertation doit être joint au dossier et qu'en vertu des articles 263 et 275 du CWATUP, le collège doit transmettre le procès-verbal de la réunion de concertation au fonctionnaire délégué, que lors de la réunion de concertation du 7 novembre 1995, un problème nouveau, qui n'avait pas été abordé dans les réclamations, a été soulevé par Claude VERMEIREN, à savoir le problème de sécurité causé par la largeur des voiries existantes et l'accroissement prévisible du nombre d'habitants, que, dans les réclamations, le problème de l'augmentation du trafic avait été abordé uniquement sous l'angle des difficultés de circulation et de parking, mais pas sous l'angle de la sécurité, que, lorsque des trottoirs sont encombrés de voitures, les piétons sont souvent obligés de marcher à même la voie publique, ce qui est éminemment dangereux, particulièrement pour les enfants, que le danger sera accru par l'augmentation du nombre des riverains, que, du fait de l'absence du procès-verbal de la réunion de concertation au dossier, l'autorité administrative a pris l'acte attaqué, sans tenir compte de ce problème fondamental de la sécurité;

Considérant que le procès-verbal de la réunion de la commission de concertation du 7 novembre 1995 figure au dossier; que le rapport au collège du 17 novembre en fait expressément mention; que la délibération du collège du 20

novembre 1995 vise «la réunion de concertation tenue le 07.11.95»; que le fonctionnaire délégué fait référence, dans son avis, à cette délibération; qu'aucune disposition n'impose de viser, dans un acte administratif, l'ensemble des formalités qui ont été accomplies au cours de l'élaboration de cet acte, ni de répondre à toutes les objections qui ont été soulevées au cours de la procédure; que le moyen n'est pas sérieux;

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 demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-trois mars 1900 nonante-huit par :

M. LEROY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} ROBA,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

N. ROBA.

M. LEROY.