

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 219.568 du 31 mai 2012

A. 196.240/XIII-5560

En cause : **la Société anonyme
THOMAS & PIRON,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe COENRAETS, avocat,
boulevard de la Cambre 27
1000 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 19 avril 2010 par la société anonyme (S.A.) THOMAS & PIRON qui demande l'annulation de "l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 18 février 2010, lui refusant un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue de Basingstoke, à Braine l'Alleud, cadastré section A n° 583 Y pie [lire 583 Y et 621 pie], et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements comportant 21 logements et l'aménagement de ses abords";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre valant demande de poursuite de la procédure;

Vu l'ordonnance du 29 mars 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 3 mai 2012 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me C. LEPINOIS, loco Me Ph. COENRAETS, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier 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 du recours se présentent comme suit :

1. Le 22 janvier 2009, la S.A. THOMAS & PIRON introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Braine-l'Alleud ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements sur une parcelle de terrain située à Braine-l'Alleud, rue de Basingstoke, et cadastrée section A, n^{os} 583 Y et 621 pie.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 et en zone de résidences groupées et isolées au plan particulier d'aménagement (P.P.A.) n^o 3 quarto "La Semaillère" approuvé implicitement le 29 avril 1995.

Le formulaire de demande de permis d'urbanisme renseigne que le projet s'écarte des prescriptions urbanistiques applicables au bien, à savoir celles du P.P.A. précité en ce qui concerne les lucarnes en zinc et le débordement du sous-sol par rapport aux limites de la zone de construction.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement précise que l'immeuble est "constitué de 3 blocs (3 entrées), à savoir 2 blocs comprenant rez + 2 étages complets + 1 étage partiellement engagé en toiture + T, et 1 bloc comprenant rez + 1 étage complet + 1 étage partiellement engagé en toiture + T".

2. Le 12 mai 2009, la commune de Braine-l'Alleud avise la S.A. THOMAS & PIRON de la réception, à la date du 7 mai 2009, du dossier complet de la demande.

3. Le 18 mai 2009, le service technique circulation de la zone de police de Braine-l'Alleud émet un avis défavorable sur la demande en raison du nombre insuffisant d'emplacements de stationnement.

4. Une enquête publique est organisée du 28 mai au 11 juin 2009. L'avis d'enquête précise ce qui suit : "Le projet consiste en «construire un immeuble à appartements» et présente les caractéristiques suivantes (2) : «lucarnes en zinc; débordement du sous-sol par rapport aux limites de la zone de construction»".

5. Le 4 juin 2009, le service d'incendie émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

6. Le 10 juin 2009, la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet l'avis suivant :

" L'accès au parking débouchant sur la partie étroite de la rue est trop dangereux.

La C.C.A.T.M. refuse de se prononcer sur cette demande car elle estime plus judicieux d'émettre un avis sur l'entièreté du projet qui comprend une première partie toujours en suspens. Le demandeur est invité à présenter un avant-projet en 3 D de l'ensemble, avant d'introduire une demande globale définitive. Cet avant-projet devra inclure l'aménagement des jardins et éviter la systématisation trop rigide des façades".

7. Le 8 juillet 2009, le collège communal de Braine-l'Alleud refuse le permis d'urbanisme sollicité.

8. Le 27 août 2009, la S.A. THOMAS & PIRON introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 31 août 2009.

9. Le 12 octobre 2009, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

10. Le 18 janvier 2010, la S.A. THOMAS & PIRON adresse au Gouvernement wallon une lettre de rappel, réceptionnée le 20 janvier 2010.

11. Le 18 février 2010, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé successivement depuis la voirie, en zone de recul, en zone de construction d'habitations, en zone de cours et jardins à tolérance de dépendances, et pour une petite partie, en zone de cours et jardins (recul latéral droit), dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 3 Quarto «La Semaillère» approuvé implicitement le 29 avril 1995 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

[...]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : le projet déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement;

Considérant que des réclamations ont été introduites;

[...]

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble à appartements comportant 21 logements et l'aménagement de ses abords;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement en ce qui concerne :

- 1) l'aménagement non conforme de la zone de construction d'habitations en ordre continu par la mise en place d'une rampe d'accès extérieure apparente à cet endroit (rupture dans la continuité du bâti (art. 3/a);
- 2) le non-respect du front de bâtisse obligatoire pour une partie de la façade avant (coin coupé en bordure de la rampe d'accès au garage (art. 1/f);
- 3) l'implantation partielle du bâtiment principal (sous-sol) au-delà de la limite extrême des bâtiments (art. 1/g);
- 4) l'utilisation de zinc prépatiné comme parement des lucarnes, matériau de parement non admis (art. 2/a);
- 5) la réalisation de toitures plates en zinc (lucarnes), forme de toiture et matériau de couverture non admis (art. 2/b);
- 6) la réalisation de lucarnes totalisant plus que les 4/6 de la largeur de la façade (art. 2/c);
- 7) la différence de hauteur entre arêtes inférieures de toitures attenantes qui est par endroit supérieure à 1,60 m (art. 3/b);
- 8) l'empiétement de la rampe d'accès au garage en sous-sol en zone de cours et jardins non destinée à cet effet (art. 12);
- 9) l'aménagement non conforme de la zone de recul de 6,00 m entre le bâtiment et la voirie publique (clôtures et plantations obligatoires, ...) (art. 13);
- 10) la réalisation d'un muret de clôture d'une hauteur supérieure à la valeur maximale admise en zone de recul (art. 13/b).

Considérant que l'article 113 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine prévoit que : «un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans

une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

Un permis de lotir peut, dans les mêmes conditions, déroger aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme»;

Considérant que l'article 114 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine dispose que «Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o»;

Considérant que l'enquête publique réalisée ne vise pas toutes les dérogations aux prescriptions du plan communal d'aménagement engendrées par le projet; que dès lors, dans l'état actuel du dossier, conformément à l'article 114 précité du Code, le Gouvernement ne peut légalement accorder les dérogations ni a fortiori délivrer le permis d'urbanisme;

Considérant par ailleurs que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que tel n'est pas le cas en l'espèce pour nombre d'entre elles; qu'en effet, la plupart des dérogations pourraient être évitées sans que cela ne remette en cause l'urbanisation de la parcelle;

Considérant que le demandeur est également propriétaire de la parcelle voisine de droite pour laquelle il a introduit une demande distincte; qu'il est peu pertinent, dans ces conditions de traiter séparément, parcelle par parcelle, l'urbanisation de la zone; qu'il serait de loin préférable d'avoir une vision d'ensemble concernant l'aménagement de la zone arrière (jardins, ...), l'aménagement et l'accès aux aires de stationnement collectives et privatives, l'aménagement de la zone de recul côté rue; que la qualité des abords, de l'espace-rue, comme de l'intérieur de l'îlot, en seraient largement bénéficiaires;

Considérant que s'il est intéressant d'accroître la densité de l'urbanisation autour des lieux centraux, cette qualité est aussi largement tributaire du traitement des abords des constructions, de la convivialité des espaces publics et privés;

Considérant que les plans sont particulièrement lacunaires en ce qui concerne la liaison entre la rampe d'accès au garage en sous-sol et la propriété voisine directement attenante; que des déblais importants devront être réalisés à cet endroit; qu'ils devront être accompagnés par la mise en place d'un mur de soutènement de dimensions conséquentes;

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 (article 414 et suivants du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme et du Patrimoine) :

1. la longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, qui est inférieure à 50 cm à certaines baies de portes (art. 415/1);
2. l'absence d'aire de rotation de 1,50 m minimum hors débattement de porte dans certains sas, couloirs ou dégagements (art. 415/2);
3. la mise, en place de portes intérieures ouvrant sur les zones communes et qui ne présentent pas un libre passage de 85 cm min. (art. 415/2);

4. l'absence d'aire de manoeuvres de 1,50 m libre de tout obstacle, débattement de porte compris face au bouton d'appel des ascenseurs à certains endroits (art. 415/5);

Considérant qu'il n'est pas concevable de déroger à ce règlement dans le cadre d'une nouvelle construction;

Considérant au vu de ce qui précède qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme".

11. Cette décision est notifiée à la S.A. THOMAS & PIRON en annexe à un courrier recommandé du 18 février 2010, réceptionné le 22 février 2010;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation des articles 114, 123 et 415/1 à 415/5 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation des actes administratifs, du principe général de proportionnalité, des prescriptions du plan communal d'aménagement n° 3 Quarto "La Semaillère", de l'erreur de fait, ainsi que de l'excès de pouvoir, en ce que la décision attaquée emporte refus du permis d'urbanisme en raison, d'une part, de dérogations aux prescriptions du plan communal d'aménagement n° 3 Quarto "La Semaillère", approuvé implicitement le 29 avril 1995, ainsi qu'aux dispositions du 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, et, d'autre part, de considérations liées à l'aménagement des lieux, alors que, aux termes des principes et dispositions visés au moyen, l'autorité ne peut refuser la délivrance d'un permis d'urbanisme que pour des motifs exacts en fait et en droit, ces motifs devant également être compréhensibles et pertinents;

qu'en ce qui concerne le premier motif de refus (dérogations aux prescriptions du P.C.A.), elle soutient que, sur plusieurs points, ce que la partie adverse a considéré comme étant des dérogations, n'en sont pas; qu'elle affirme aussi que l'argumentation de la partie adverse est contradictoire en ce qu'elle impose, d'une part, des emplacements de parking en sous-sol et interdit, d'autre part, la présence d'une rampe d'accès au motif qu'elle rompt la continuité du bâti; qu'elle fait valoir que c'est dans le même esprit qu'il convient de comprendre l'existence d'un aménagement léger apporté à la façade à l'endroit où elle borde la rampe d'accès et qu'il s'agit d'une intervention très ponctuelle, sans véritable impact sur l'obligation de suivre un front de bâtisse obligatoire; qu'elle précise que les exigences en termes de nombre d'emplacements de parking expliquent également que, de manière inévitable, l'implantation du bâtiment principal a dû, en sous-sol, se faire au-delà de

la limite extrême des bâtiments; qu'elle fait aussi valoir que la réalisation d'un muret de clôture d'une hauteur supérieure à la valeur maximale admise en zone de recul est une conséquence inévitable dès lors que l'accès d'un parking en sous-sol doit nécessairement se faire par une rampe et que celle-ci doit être encadrée de murs séparatifs; que, selon elle, subsistent, alors, des dérogations mineures, à l'instar de l'utilisation de zinc prépatiné comme parement des lucarnes qui ne permettent pas de fonder une décision de refus, ce qu'avait d'ailleurs fort pertinemment souligné la commission d'avis sur les recours;

qu'en ce qui concerne le deuxième motif de refus (absence de vision globale de l'aménagement de la zone), elle fait valoir que la partie adverse était saisie, au moment où la décision attaquée a été prise, d'une autre demande de permis d'urbanisme, portant, précisément, sur la parcelle voisine de celle faisant l'objet du refus et que cet argument de la partie adverse manque donc en fait; que, subsidiairement, elle soutient que rien n'obligeait la requérante à introduire une seule demande de permis d'urbanisme, alors qu'il s'agit de développer des projets immobiliers sur des parcelles distinctes, sans que n'existent de liens fonctionnels entre les deux bâtiments à ériger; qu'à cet égard, elle fait valoir qu'en Région wallonne, le concept d'"unité technique et géographique d'exploitation" n'existe pas dans la matière des permis d'urbanisme; qu'elle ajoute que, comme exposé dans le recours au Gouvernement, l'introduction de deux demandes séparées s'explique également par la chronologie des événements, le dépôt d'une de ces demandes ayant été retardé en raison de négociations avec une copropriété voisine;

qu'en ce qui concerne le troisième motif de refus (caractère lacunaire des plans relatifs à la liaison entre la rampe d'accès au garage en sous-sol et la propriété voisine directement attenante), elle relève qu'il semble que l'auteur de la décision de refus aurait souhaité que soient indiquées les méthodes de réalisation de l'accès au parking; qu'elle soutient que ces indications ne doivent pas figurer dans un dossier de demande de permis d'urbanisme et apparaîtront sur les plans d'exécution du projet;

qu'en ce qui concerne le quatrième motif de refus (non respect des articles 414 et suivants du CWATUP), elle estime qu'il résulte d'une lecture attentive des plans que le projet est, en réalité, parfaitement conforme aux exigences du 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 en ce qui concerne l'existence d'une d'aire de rotation de 1,5 mètre minimum, dans certains sas, couloirs et dégagements; qu'elle affirme que la partie adverse a donc commis, sur ce point, une erreur de fait; qu'elle soutient que les trois autres dérogations à ce règlement général sont mineures et ne permettent pas de justifier,

par elles-mêmes, une décision de refus de permis d'urbanisme pour un ensemble de 21 appartements; qu'elle précise que l'article 123 du CWATUP permettait, en effet, à l'autorité d'imposer au demandeur le respect de conditions, étant d'adapter légèrement le projet afin de se conformer intégralement aux exigences dudit règlement général, ce qu'avait expressément considéré l'avis de la commission d'avis sur les recours du 26 octobre 2009;

qu'elle conclut qu'un refus de permis apparaît dès lors totalement hors de proportion avec les dérogations qui ont été relevées, d'autant plus que la motivation de l'acte attaqué n'explique en rien les raisons pour lesquelles la partie adverse s'est écartée de l'avis favorable donné par la commission d'avis sur les recours;

Considérant que la partie adverse répond que l'acte attaqué s'attache à situer avec précision le projet tant au plan de secteur qu'au P.C.A.; que, selon elle, le Ministre a relevé pas moins de 10 dérogations et relève, à juste titre, que l'enquête publique n'a pas porté sur toutes ces dérogations et qu'en tout état de cause, les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel;

qu'elle fait valoir qu'une lecture attentive de l'acte attaqué montre que le motif déterminant de refus de permis d'urbanisme est le fait que le propriétaire a scindé volontairement les projets; qu'elle explique qu'en réalité, celui-ci est également propriétaire de la parcelle voisine de droite pour laquelle il a introduit une demande de permis d'urbanisme distincte; qu'à son estime, le Ministre juge, à juste titre, avec la C.C.A.T.M., qu'il n'est pas pertinent de traiter cette demande séparément, parcelle par parcelle, et qu'il serait préférable d'avoir une vision d'ensemble tant en ce qui concerne l'aménagement de la zone arrière que l'aménagement et l'accès aux aires de stationnement collectives et privatives, l'aménagement de la zone de recul côté rue, la qualité des abords, l'espace-rue et l'intérieur d'îlot; qu'elle affirme qu'il y va de l'application du principe de bon aménagement des lieux;

qu'elle observe que d'autres motifs sont avancés, notamment le fait que les plans sont lacunaires en ce qui concerne la liaison entre la rampe d'accès au garage en sous-sol et la propriété voisine et qu'un projet d'ensemble permettrait d'éviter cet inconvénient;

qu'enfin, elle relève que, même si cela apparaît comme étant un motif surabondant, le Ministre relève que le projet déroge aux articles 414 et suivants du CWATUP, et ce sur quatre points; qu'elle souligne que pour tous ces motifs, le Ministre a jugé opportun de refuser le permis d'urbanisme, suivant en cela, le collège communal de Braine-l'Alleud ainsi que la C.C.A.T.M. et l'avis défavorable de la police;

qu'elle conclut que l'ensemble des motifs de refus avancés par le Ministre justifie à suffisance les raisons pour lesquelles il a décidé de ne pas suivre l'avis de la commission d'avis sur les recours et qu'à l'inverse, si un permis avait dû être délivré dans une telle hypothèse alors que le projet implique pas moins de dix dérogations au plan communal d'aménagement, celui-ci aurait procédé manifestement d'un examen non sérieux du dossier administratif;

Considérant que la requérante réplique notamment que, dès lors que la partie adverse s'est prononcée le même jour dans les deux recours introduits devant elle, elle ne peut pas considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, qu'elle n'aurait pas eu une "vision globale" des deux projets et que le motif déterminant de la décision de refus de permis d'urbanisme manque donc en fait;

Considérant que l'article 114 du CWATUP, dont la violation seule est invoquée, dispose comme suit :

" Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^{om};

Considérant que l'article 114 du CWATUP impose à l'autorité administrative, non seulement un usage modéré de la dérogation, mais une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, notamment, les raisons de recourir, dans l'espèce donnée, au mécanisme de la dérogation; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger à une norme pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que l'article 123 du CWATUP dispose que les permis visés aux articles 117, 118 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévus au présent titre et que, le cas échéant, l'autorité de recours exécute, par l'entremise de la commune, les mesures particulières de publicité ou sollicite l'avis de la commission communale;

Considérant que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que lorsqu'une autorité administrative s'écarte des avis

recueillis dans le cours de la procédure, elle doit s'en justifier dans la motivation formelle de la décision adoptée;

Considérant qu'en l'espèce, la requérante conteste les quatre motifs de refus de l'acte attaqué;

Considérant, s'agissant du premier motif de refus, à savoir que l'enquête publique ne vise pas toutes les dérogations aux prescriptions du P.P.A. et que certaines de ces dérogations auraient pu être évitées, que l'enquête publique a porté uniquement sur les lucarnes en zinc et le débordement du sous-sol par rapport aux limites de la zone de construction; que l'acte attaqué pointe, quant à lui, dix dérogations aux prescriptions du P.P.A., lesquelles sont examinées ci-après;

Considérant, en ce qui concerne l'aménagement non conforme de la zone de construction d'habitations en ordre continu par la mise en place d'une rampe d'accès extérieure apparente à cet endroit (rupture dans la continuité du bâti), que l'article 3/a des prescriptions urbanistiques du P.P.A., invoqué par le Ministre, est applicable à la zone de construction d'habitations, figuré en rouge foncé dans les prescriptions graphiques; qu'il apparaît que la parcelle litigieuse ne se situe pas dans une telle zone, mais dans la zone de résidences groupées et/ou isolées visées à l'article 4 du P.P.A., figurée en rouge clair dans les prescriptions graphiques; que l'acte attaqué est dès lors erroné en droit sur ce point;

Considérant, en ce qui concerne le non-respect du front de bâtisse obligatoire pour une partie de la façade avant (coin coupé en bordure de la rampe d'accès au garage), que l'article 1/f des prescriptions urbanistiques du P.P.A. dispose comme suit :

" Art. 1. Dispositions générales

[...]

f) Front de bâtisse obligatoire

Lorsqu'il est réglementé, le front de bâtisse obligatoire est indiqué au plan. Toutes les nouvelles constructions sont obligatoirement construites sur cette ligne. Pour les reconstructions, mêmes remarques que sub. e) 2^{on};

Considérant que le projet déroge en effet à cette prescription, en ce que le coin de la façade avant est coupé en bordure de la rampe d'accès au garage; que cette dérogation n'a pas été soumise à enquête publique;

Considérant, en ce qui concerne l'implantation partielle du bâtiment principal (sous-sol) au-delà de la limite extrême des bâtiments, que l'article 1/g des prescriptions urbanistiques du P.P.A., invoqué par le Ministre, dispose comme suit :

" Art. 1. Dispositions générales

[...]

g) Limites extrêmes des bâtiments et annexes

Elles sont indiquées au plan. Les bâtiments principaux et les annexes ne peuvent être érigées que dans ces limites. Ils peuvent cependant avoir une superficie moindre que celle autorisée mais le front de bâtisse obligatoire doit toujours être respecté";

Considérant que cette dérogation au P.P.A. a été soumise à enquête publique;

Considérant, en ce qui concerne l'utilisation de zinc prépatiné comme parement des lucarnes, matériau de parement non admis (art. 2/a), que cette dérogation a également été soumise à enquête publique;

Considérant, en ce qui concerne la réalisation de toitures plates en zinc (lucarnes), que l'article 2/b des prescriptions urbanistiques du P.P.A., invoqué par le Ministre, dispose comme suit :

" Art.2. Matériaux et formes générales

b) Toitures

1° Les toitures seront à deux versants minimum avec une pente comprise entre 35° et 50°.

2° Couvertures : sont seuls autorisées :

- l'ardoise naturelle ou artificielle
- la tuile,
- les shingles ardoisés.

[...]"

Considérant que la requérante ne conteste pas que son projet déroge à cette prescription et que cette dérogation n'a pas été soumise à l'enquête publique; que la circonstance qu'il s'agirait, selon elle, d'une dérogation mineure, n'a aucune incidence sur l'obligation qu'il y avait de soumettre celle-ci à l'enquête publique;

Considérant, ce qui concerne la réalisation de lucarnes qui totaliseraient plus que les 4/6 de la largeur de la façade (art. 2/e), que celle-ci ne semble pas, au vu des plans, totaliser plus que les 4/6 de la largeur de la façade, ce que la partie adverse ne conteste pas dans son mémoire en réponse;

Considérant, en ce qui concerne la différence de hauteur entre arêtes inférieures de toitures attenantes qui est par endroit supérieure à 1,60 m (art. 3/b), que, comme exposé ci-dessus, l'article 3 des prescriptions urbanistiques du P.P.A. est applicable à la zone de construction d'habitations et non à la zone de résidences groupées et/ou isolées visées à l'article 4 du P.P.A., applicable aux parcelles considérées; que l'acte attaqué est dès lors erroné en droit sur ce point;

Considérant, en ce qui concerne l'empiètement de la rampe d'accès au garage en sous-sol en zone de cours et jardins non destinée à cet effet, que l'article 12 des prescriptions urbanistiques du P.P.A., invoqué par le Ministre, dispose comme suit :

" Art. 12. Zone de cours et jardins à tolérance de dépendances.

Cette zone est réservée à l'établissement de cours et jardins où la construction de petites dépendances est autorisée, pour autant qu'elle ne nuise pas à l'ensemble architectural de l'îlot et qu'elle soit faite en harmonie avec les bâtiments principaux.

[...]"

Considérant que la requérante ne conteste pas que son projet déroge à cette prescription et que cette dérogation n'a pas été soumise à enquête publique;

Considérant, en ce qui concerne l'aménagement non conforme de la zone de recul de 6,00 m entre le bâtiment et la voirie publique (clôtures et plantations obligatoires, ...), que l'article 13/a du P.P.A. dispose comme suit :

" Art. 13 Zone de recul

a) aménagement

le tiers au moins de la surface de la zone de recul est planté. Les plantations ne peuvent gêner la visibilité aux carrefours";

Considérant que la requérante ne conteste pas que son projet déroge à cette prescription et que cette dérogation n'a pas été soumise à enquête publique;

Considérant, en ce qui concerne la réalisation d'un muret de clôture d'une hauteur supérieure à la valeur, maximale admise en zone de recul (art. 13/b), que l'article 13/b du P.P.A. dispose comme suit :

" Art. 13. Zone de recul

[...]

b) clôture

les zones de recul sont clôturées sur tout leur développement à front de la voirie publique et sur les limites mitoyennes. Les modes de clôture admis sont :

- la haie vive de 1,20 m de hauteur maximum,
- le muret en matériaux de parement d'une hauteur de 0,30 m minimum et de 0,80 m maximum,
- le muret comme repris ci-dessus et une haie vive de 0,90 m de hauteur maximum.

Dans les zones d'habitat en ordre fermé et dans le but de masquer les arrières des maisons visibles de la voie publique ou d'assurer la continuité du domaine bâti existant, ces écrans pourront avoir une hauteur de 2,00 m en tout ou en partie de leur développement à front de la voirie publique ou de la zone de recul";

Considérant que la requérante ne conteste pas que son projet déroge à cette prescription et que cette dérogation n'a pas été soumise à enquête publique;

Considérant, en conclusion, qu'en ce que l'acte attaqué déclare que le projet déroge aux articles 2/e, 3/a et 3/b du P.P.A., il est entaché d'erreur; qu'en revanche, il est exact que le projet implique des dérogations aux prescriptions du P.P.A. qui n'ont pas été soumises à enquête publique (dérogations aux articles 1/f, 2/b, 2/e, 12, 13/a et 13/b);

Considérant que le Gouvernement wallon aurait pu, sur la base de l'article 123 du CWATUP, et par l'entremise de la commune, organiser une nouvelle enquête publique visant l'ensemble des dérogations aux prescriptions du plan communal d'aménagement engendrées par le projet et accorder, le cas échéant, après celle-ci, les dérogations au P.C.A. et le permis d'urbanisme sollicité par la requérante; qu'il pouvait cependant, si des motifs de refus existaient, choisir de ne pas y procéder; qu'il y a donc lieu de vérifier s'il y avait de tels motifs;

Considérant que le Ministre estime, dans l'acte attaqué, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel et poursuit que "tel n'est pas le cas en l'espèce pour nombre d'entre elles qui pourraient être évitées sans que cela ne remette en cause l'urbanisation de la parcelle"; que l'acte attaqué reste cependant en défaut d'identifier les dérogations qui auraient pu être évitées; qu'il est, à cet égard, imprécis; que la critique est, dans cette mesure, fondée;

Considérant, s'agissant du deuxième motif de refus, que, s'il est exact qu'un demandeur n'est pas obligé d'introduire une seule et même demande de permis d'urbanisme pour la réalisation de deux projets situés sur des parcelles voisines, il n'en demeure pas moins que l'autorité peut considérer, en opportunité, qu'il serait préférable d'introduire une seule et même demande pour deux projets voisins afin de pouvoir traiter globalement l'urbanisation de la zone;

Considérant qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que l'introduction séparée des deux demandes de permis s'explique par le fait que, dans l'un des dossiers, la requérante a dû négocier une servitude de passage avec la copropriété de l'immeuble voisin ni que les deux projets de la requérante sont séparés par cette servitude de passage; qu'il ressort d'ailleurs des prescriptions graphiques du P.C.A. que les parcelles de terrain concernées par les deux projets sont séparées par une voirie privée; que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse ne conteste pas plus que les deux immeubles ne disposent pas d'installation commune et que les deux projets comportent des parkings en sous-sol séparés;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que le collège communal de Braine-l'Alleud a refusé les deux demandes de permis d'urbanisme le 6 juillet 2009, que la partie adverse a été saisie des recours introduits par la requérante à l'encontre de ces deux refus le 27 août 2009, et que la partie adverse s'est prononcée, dans les deux recours introduits devant elle, le même jour, soit le 18 février 2010; qu'à défaut de plus amples explications, l'on ne perçoit dès lors pas la raison pour laquelle la partie adverse, qui ne prétend pas que les plans accompagnant les deux demandes de permis seraient lacunaires en ce qui concerne l'aménagement de la zone arrière, celui de l'accès aux aires de stationnement et celui de la zone de recul côté rue, n'aurait pas eu en l'espèce une "vision globale" des deux projets sur ces différents points; que, partant, ce motif de l'acte attaqué, que la partie adverse considère dans son mémoire en réponse être le motif déterminant de la décision entreprise, manque en fait ou est à tout le moins imprécis; que la critique est fondée;

Considérant, s'agissant du troisième motif de refus, que l'acte attaqué relève "que les plans sont particulièrement lacunaires en ce qui concerne la liaison entre la rampe d'accès au garage en sous-sol et la propriété voisine directement attenante; que des déblais importants devront être réalisés à cet endroit; qu'ils devront être accompagnés par la mise en place d'un mur de soutènement de dimensions conséquentes";

Considérant qu'il ressort du plan d'implantation accompagnant la demande de permis qu'un garage est situé à front de voirie sur la propriété voisine directement attenante et que la rampe d'accès au garage en sous-sol du projet est séparée de cette propriété par un muret privatif; que la requérante ne conteste toutefois pas que des déblais importants devront être réalisés à cet endroit et qu'ils devront être accompagnés de la mise en place d'un mur de soutènement de dimensions conséquentes; que les plans de la demande ne prévoient pas la réalisation d'un tel mur de sorte que ce motif de l'acte attaqué n'est pas erroné;

Considérant, s'agissant du quatrième motif de refus, que la partie adverse ne conteste pas dans son mémoire en réponse que le projet est en réalité conforme aux exigences du règlement général précité en ce qui concerne la nécessité d'une aire de rotation de 1,5 mètre minimum et que l'acte attaqué est, sur ce point, entaché d'erreur;

Considérant que le moyen unique de la requête est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé "l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 18 février 2010, refusant à la S.A. THOMAS & PIRON un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue de Basingstoke, à Braine l'Alleud, cadastré section A n° 583 Y pie [lire 583 Y et 621 pie], et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements comportant 21 logements et l'aménagement de ses abords".

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

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.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M.	CAMBIER,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.