

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 219.569 du 31 mai 2012

A. 196.414/XIII-5572

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 22 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, refusant à la S.A. THOMAS & PIRON un permis d'urbanisme relatif à un bien sis avenue Maréchal Ney, à Braine l'Alleud, cadastré section A n° 583 X et 583 Y pie, et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements comportant 16 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 2 mai 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 12 juillet 2007, 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 sise à Braine-l'Alleud, avenue du Maréchal Ney, et cadastrée section A, 2^{ème} division, n^o 583 X et 583 Y pie.

Les parcelles concernées se trouvent en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles et en zone commerciale au plan particulier d'aménagement (P.P.A.) n^o 3 quarto "La Semaillère approuvé implicitement le 29 avril 1995.

La demande de permis d'urbanisme renseigne que le projet implique des dérogations au P.P.A. pour les motifs suivants :

1. Accès du sous-sol en zone de cours et jardins et parkings,
2. Toiture plate et lucarnes en zinc prépatiné,
3. Bardage en allège ton idem châssis,
4. Débordement du sous-sol par rapport aux limites du P.P.A.

2. Le 16 juillet 2007, la commune de Braine-l'Alleud délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

3. Le 30 juillet 2007, le collège communal de Braine-l'Alleud décide de convier la demanderesse de permis à introduire des plans modificatifs conformément à l'article 116, § 6 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

4. Le 2 août 2007, la commune de Braine-l'Alleud indique à la S.A. THOMAS & PIRON que l'avis du service d'incendie est défavorable et que les dispositions de l'article 116, § 6 du CWATUP lui permettent d'introduire des documents modifiés avant que le collège communal prenne une décision.

5. Le 9 août 2007, la S.A. THOMAS & PIRON transmet à la commune de Braine-l'Alleud des documents modifiés suivant les remarques du service d'incendie. Elle joint également deux exemplaires d'une note décrivant les modifications apportées au projet ainsi que dix exemplaires des plans modifiés le 8 août 2007 (implantation, sous-sol et rez-de-chaussée).

6. Une enquête publique est organisée du 23 août au 6 septembre 2007.

7. Le 11 septembre 2007, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) demande des explications quant au développement des rampes, à la constitution de servitude et une notice d'incidences plus détaillée.

8. Le 4 octobre 2007, la commune de Braine-l'Alleud transmet à la requérante l'avis défavorable de la C.C.A.T. selon lequel le profil du bâtiment voisin est manquant et l'aménagement de la zone de recul sur 1/3 doit être planté.

9. Le 15 octobre 2007, le collège communal décide de convier la demanderesse de permis à introduire des plans modificatifs conformément à l'article 116, § 6, du CWATUP.

10. Le 16 octobre 2007, la S.A. THOMAS et PIRON indique à la commune qu'elle marque son accord sur la suspension du dossier et sur l'introduction de documents modifiés avant que le collège communal ne prenne une décision et qu'elle demande à son architecte d'entreprendre les modifications qui s'imposent.

11. Le 19 décembre 2007, la société transmet à la commune de Braine-l'Alleud huit exemplaires des plans sur lesquels ont été modifiés :

- l'aménagement d'une zone de plantation sur 1/3 de la surface de la zone de recul,
- la cotation des niveaux de corniche et au faîte sur le profil de l'immeuble voisin.

12. Le 28 décembre 2007, le service d'incendie émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

13. Une nouvelle enquête publique est réalisée par la commune de Braine-l'Alleud du 7 au 21 janvier 2008.

14. Le 8 janvier 2008, la C.C.A.T. émet un avis favorable à l'unanimité.

15. Le 15 janvier 2008, la police émet un avis défavorable estimant que le nombre d'emplacements de parking est insuffisant.

16. Le 6 octobre 2008, le collège communal décide une nouvelle fois de convier la demanderesse de permis à introduire des plans modificatifs conformément à l'article 116, § 6, du CWATUP.

17. Le 13 octobre 2008, la commune de Braine-l'Alleud signale à la S.A. THOMAS & PIRON qu'il est conseillé de réduire le nombre d'appartements à dix unités et d'obtenir 16 emplacements de parcage et que les dispositions de l'article 116, § 6 du CWATUP lui permettent d'introduire des documents modifiés avant que le collège communal prenne une décision.

18. Le 6 juillet 2009, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité.

19. Le 27 août 2009, le conseil de la requérante introduit un recours contre cette décision de refus de permis d'urbanisme au Gouvernement wallon, réceptionné le 31 août 2009.

20. Le 5 octobre 2009, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

21. Le 6 octobre 2009, la requérante demande à la direction des recours et du contentieux de procéder à un examen complémentaire du dossier, estimant, contrairement au fonctionnaire délégué, que le projet ne déroge pas à l'article 5, 1^o, du P.P.A.

22. Le 18 janvier 2010, la requérante adresse une lettre de rappel au gouvernement, réceptionnée le 20 janvier 2010.

23. Le 10 février 2010, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone commerciale, en zone de construction en annexe et en zone de cours et jardins à tolérance de dépendances dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 3 Quarto «La Semaillère»;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que celle-ci permet d'établir qu'une étude d'incidences n'est pas requise;

Considérant que la demande de permis a été soumise deux fois 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 16 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'utilisation partielle de bardage en PVC en façade type de parement non admis (article 2/a);
2. la réalisation d'un conduit de cheminée circulaire avec un matériau différent de ceux utilisés pour la façade principale (article 2/c);
3. la réalisation de toitures plates en zinc (18 en légende), forme de toiture et matériau de couverture non admis en zone de constructions principales (article 2/b);
4. l'absence d'affectation commerciale dans l'immeuble alors que celui-ci se situe en zone commerciale, zone destinée à la fois à la résidence et au commerce (article 5/a) (il y a par ailleurs des zones mixtes habitat ou commerces prévues au plan communal d'aménagement);
5. l'implantation partielle du bâtiment principal (sous-sol) au-delà des limites extrêmes des bâtiments et annexes (article 1/g);
6. la réalisation des parkings extérieurs et de la rampe d'accès au sous-sol en zone de cours et jardins non destinée à cet effet (article 12);
7. l'aménagement non conforme de la zone de recul de 5 m entre le bâtiment et la voirie publique (clôtures) (article 13);
8. la hauteur de l'arête inférieure du bâtiment (en façade arrière) qui s'écarte de plus de 1,60 m de l'arête inférieure de toiture du bâtiment voisin attenant (article 3/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 de surcroît que certaines dérogations sont totalement à l'encontre des options urbanistiques et architecturales visées par les prescriptions du plan communal d'aménagement soit notamment :

- l'absence d'affectation commerciale dans l'immeuble alors que celui-ci se situe en zone commerciale, zone destinée à la fois à la résidence et au commerce;

Considérant qu'il apparaît dommageable pour le quartier de se priver de ces espaces commerciaux;

Considérant que ces dérogations ne répondent dès lors pas aux conditions fixées par l'article 113 précité du Code et ne peuvent être accordées;

Considérant que le demandeur est également propriétaire de la parcelle voisine de gauche 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 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) :

- 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. 415/2);
- la réalisation de pentes non conformes sur le cheminement depuis la rue (article 415/1);
- l'absence d'aire de rotation de 1,50 m minimum hors débattement de porte dans certains sas, couloirs ou dégagements (art. 415/2);

- l'absence d'aire de stationnement adaptée et réservée au niveau du parking extérieur pour les visiteurs (article 415);
- la réalisation de couloirs communs d'une largeur inférieure à 120 cm (article 415/1);
- 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";

24. Cet arrêté est notifié à la S.A. THOMAS & PIRON en annexe à un courrier recommandé avec un accusé de réception le 19 février 2010;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation des articles 114, 123 et 415 à 415/5 du 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, 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, elle soutient que, sur plusieurs points, ce que la partie adverse a considéré comme étant des dérogations, n'en sont pas : le projet ne prévoit pas d'utiliser un bardage en PVC en façades, mais bien un bardage de teinte identique à celle des châssis en PVC : il s'agit donc d'une identité de teinte et non de matériau (point 1), la forme des lucarnes n'est pas spécifiée par les prescriptions du plan communal d'aménagement (P.C.A.) (point 3), la présence de commerces au rez-de-chaussée ne constitue pas une obligation, mais une simple possibilité et c'est d'ailleurs en ce sens que l'a également comprise la commission d'avis sur les recours (point 4); la différence de hauteur entre les arêtes inférieures de toitures attenantes n'est pas supérieure à 1,6 mètre (point 8);

qu'elle estime que, dès lors que la commune entend imposer un ratio élevé d'emplacements de parking et que ces emplacements doivent nécessairement être situés en sous-sol, sous l'immeuble, il paraît inévitable de prévoir une rampe d'accès à ce parking, cette rampe débouchant sur la voirie publique; qu'elle précise que le projet prévoit d'utiliser une rampe existante, afin de ne pas procéder à un dédoublement en manière telle qu'on aperçoit mal, dès lors, comment le projet porterait, sur ce point, atteinte à la zone de cours et jardins (point 6);

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 et qu'elles expliquent également que des emplacements extérieurs ont été placés dans la zone de cours et jardins;

que, selon elle, subsistent alors des dérogations mineures, à l'instar de la réalisation d'un conduit de cheminée circulaire au moyen d'un matériau différent de celui utilisé pour la façade de l'immeuble ou la question de l'aménagement de la zone de recul entre le bâtiment et la voirie; que ces dérogations ne permettent pas, selon elle, de fonder une décision de refus; qu'elle souligne que la commission d'avis sur les recours l'avait d'ailleurs fort pertinemment souligné;

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; qu'elle soutient que cet argument de la partie adverse manque donc en fait; que, subsidiairement, elle affirme 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 (non respect des articles 414 et suivants du CWATUP), elle affirme qu'il résulte d'une lecture attentive des plans que, concernant la prétendue absence d'aire de rotation de 1,5 mètre minimum, dans certains sas, couloirs et dégagements, 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, et que la partie adverse a donc commis, sur ce point, une erreur de fait; qu'elle ajoute que le même constat doit être tiré en ce qui concerne la prétendue absence d'aire de manoeuvre de 1,5 mètre libre de tout obstacle, débatement de porte compris, face au bouton d'appel des ascenseurs et en ce qui concerne les pentes qui permettent d'assurer le cheminement depuis la rue et qui respectent les prescriptions réglementaires; que les deux 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 16 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 le Ministre a identifié pas moins de 8 dérogations qu'impliquait le projet aux prescriptions du plan communal d'aménagement et qu'il a considéré à juste titre que la plupart de ces dérogations pourraient être évitées sans que cela ne remette en cause l'urbanisation de la parcelle; qu'elle relève que le Ministre souligne que certaines dérogations vont totalement à l'encontre des options urbanistiques et architecturales visées par les prescriptions du P.P.A. et notamment l'absence d'affectation commerciale dans l'immeuble alors que celui-ci se situe en zone commerciale, zone destinée à la fois à la résidence et au commerce; qu'elle affirme que le Ministre a dès lors considéré à juste titre que de telles dérogations ne pouvaient être accordées à titre exceptionnel;

qu'elle relève encore qu'un examen attentif de l'acte attaqué montre que le premier motif déterminant de refus de permis d'urbanisme repose sur le fait que le demandeur est également propriétaire de la parcelle voisine de gauche et qu'il a introduit pour cette parcelle une demande de permis d'urbanisme distincte et que dans de telles conditions et eu égard au bon aménagement des lieux, le Ministre considère, à juste titre, qu'il n'est pas pertinent de traiter séparément les parcelles et donc l'urbanisation de la zone et qu'il souhaiterait avoir une vision d'ensemble concernant l'aménagement de la zone arrière, l'aménagement et l'accès aux zones de stationnement collectives et privatives, l'aménagement de la zone de recul côté rue, la qualité des abords, de l'espace-rue et de l'intérieur d'îlots;

qu'elle affirme aussi qu'un examen attentif de l'acte attaqué laisse apparaître que deux motifs sont avancés par le Ministre pour refuser le permis d'urbanisme d'une part, l'absence d'affectation commerciale, et d'autre part, l'absence de présentation d'un projet d'ensemble; que, selon elle, l'absence d'affectation commerciale conduit le Ministre, à juste titre, à considérer que dans une telle hypothèse, des dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; qu'elle soutient qu'"il ne s'agit plus d'une dérogation lorsque l'on prive la zone d'espace commercial alors que c'est l'esprit du P.P.A. qui est en cause" et que le texte de la prescription 5.1 du P.P.A., qui énonce que cette zone est destinée à la résidence et au commerce est clair et que l'utilisation du verbe "être" à l'indicatif présent indique que ce n'est pas une faculté; qu'elle estime que si tel avait été le cas, la disposition aurait été libellée comme suit : "Cette zone peut être destinée à la résidence et au commerce" et qu'il ressort de la disposition que la zone est destinée à la résidence et au commerce et que l'activité commerciale se situe au rez-de-chaussée;

qu'elle fait valoir que le motif relatif aux dérogations 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 est un motif surabondant, comme le démontre l'usage du terme "enfin";

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 trois motifs de refus de l'acte attaqué;

Considérant que, 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 dérogations auraient pu être évitées, que l'avis d'enquête identifie les dérogations comme suit : "accès sous-sol en zone de cours et jardins et aménagement de quatre parkings; matériaux de façade : briques 2 teintes, bardage pvc Ral 7016, lucarnes en zinc; débordement du sous-sol par rapport aux limites du P.P.A.";

Considérant que l'acte attaqué indique que le projet déroge aux prescriptions du P.P.A. sur huit points, lesquels sont examinés ci-après;

Considérant, en ce qui concerne l'utilisation partielle de bardage en P.V.C. en façade, type de parement non admis (article 2/a), que le formulaire de demande de permis précise que le projet déroge au P.P.A. en ce qui concerne le "bardage en allège ton idem châssis"; que le plan de la façade avant du projet signale quant à lui un "bardage (teinte idem châssis)"; que ni la demande de permis, ni le plan ne renseigne le matériau utilisé pour le bardage, de sorte que l'on ne perçoit pas la raison pour laquelle tant la commune de Braine-l'Alleud, dans son avis d'enquête, que la partie adverse ont considéré d'emblée qu'il s'agissait d'un bardage en P.V.C.;

Considérant qu'en ce qui concerne la réalisation d'un conduit de cheminée circulaire avec un matériau différent de ceux utilisés pour la façade principale, que l'article 2/c du P.P.A. dispose comme suit :

" Art. 2. Matériaux et formes générales

[...]

c) cheminées.

1° [...]

2° Les souches des cheminées sont exécutées avec les mêmes matériaux que ceux de la façade principale".

Considérant que la requérante ne conteste pas que le projet déroge à cet égard au P.P.A. ni que cette dérogation n'a pas été soumise à enquête publique;

Considérant, en ce qui concerne la réalisation de toitures plates en zinc (18 en légende), forme de toiture et matériau de couverture non admis en zone de constructions principales (article 2/b), que l'article 2/b des prescriptions urbanistiques du P.P.A. 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 le projet déroge au P.P.A. en ce qu'il prévoit une toiture plate en zinc; que cette dérogation n'a pas été soumise à enquête publique;

Considérant, en ce qui concerne l'absence d'affectation commerciale dans l'immeuble alors que celui-ci se situe en zone commerciale, zone destinée à la fois à la résidence et au commerce, que l'article 5/a, 1° du P.P.A., invoqué par le Ministre, dispose comme suit :

" Art. 5. Zone commerciale

a) avenues R. Brassine et Maréchal Ney

1° Cette zone est destinée à la résidence et au commerce. L'activité commerciale se situe uniquement au rez-de-chaussée, le sous-sol pourra cependant être utilisé pour le stockage des marchandises";

Considérant que cette prescription prévoit que la zone est destinée à la résidence et au commerce sans toutefois imposer la présence de commerces au rez-de-chaussée; que la commission d'avis sur les recours avait d'ailleurs compris en ce sens la disposition, indiquant que "les prescriptions ne précisent pas que chacune des parcelles doit accueillir les deux fonctions"; qu'elle précisait "qu'en égard à la

situation de l'immeuble, l'implantation d'une fonction commerciale ne se justifie pas";

Considérant, par ailleurs, que l'article 7 du P.P.A., relatif à la zone mixte, dispose comme suit :

" Art. 7. Zone mixte

Cette zone est destinée à la résidence, au commerce et au petit artisanat.

La résidence se situe aux étages de la zone de bâtisse située à front de rue et sur une profondeur de 18 m à partir de la zone extrême des bâtisses.

Le rez-de-chaussée de cette zone sera affecté au commerce et au petit artisanat.

Le sous-sol sera affecté éventuellement à une extension de l'activité commerciale et artisanale à condition d'assurer un éclairage naturel des pièces. (...)"

Considérant qu'ainsi, l'article 7, inapplicable en l'espèce, impose la présence de commerces au rez-de-chaussée, contrairement à l'article 5 qui ne fait qu'envisager cette possibilité; que, partant, en ce qu'il considère que le projet déroge à l'article 5/a du P.P.A parce qu'il ne prévoit pas d'affectation commerciale dans l'immeuble, l'acte attaqué est entaché d'une erreur de droit;

Considérant, en ce qui concerne l'implantation partielle du bâtiment principal (sous-sol) au-delà des limites extrêmes des bâtiments et annexes, que l'article 1/g des prescriptions urbanistiques du P.P.A. 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 la réalisation des parkings extérieurs et de la rampe d'accès au sous-sol en zone de cours et jardins non destinée à cet effet, que l'article 12 des prescriptions urbanistiques du P.P.A. 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 cette dérogation a été soumise à enquête publique;

Considérant, en ce qui concerne l'aménagement non conforme de la zone de recul de 5 m entre le bâtiment et la voirie publique (clôtures), 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.

[...]"

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 hauteur de l'arête inférieure du bâtiment (en façade arrière) qui s'écarte de plus de 1,60 mètre de l'arête inférieure de toiture du bâtiment voisin attenant (article 3/b), que l'article 5 du P.P.A., relatif à la zone commerciale, se réfère à l'article 3/b; que celui-ci dispose comme suit :

" Art. 3. Zone de construction d'habitations

[...]

b) Les hauteurs de constructions

[...]

1° La hauteur de l'arête inférieure des bâtiments situés ou à ériger sur des fonds en zone de construction d'habitations en ordre continu et en ordre semi-ouvert ne pourra être supérieure à 10,60 m (soit 4 niveaux max.), ni être inférieure à 6 mètres.

- [...]

- Si la largeur de façade est supérieure à 10 m, les parties de bâtiment pourront être surélevées par palier de 1,60 m maximum à condition que les

ailes latérales extrêmes satisfassent au critère énoncé à l'alinéa premier et ce sur une largeur de 4 m au moins; [...]";

Considérant qu'en l'espèce, la différence entre les arêtes inférieures de toitures attenantes n'est pas supérieure à 1,6 mètre; qu'en ce qu'il considère que le projet déroge à cet égard au P.P.A., l'acte attaqué est entaché d'erreur;

Considérant, en conclusion, qu'en ce qu'il considère que le projet déroge aux articles 2/a, 5/a et 3/b, l'acte attaqué est entaché d'erreur; qu'il est notamment entaché d'erreur sur un des motifs que la partie adverse considère comme déterminant du refus, étant l'absence d'affectation commerciale dans l'immeuble; qu'il est en revanche exact que le projet implique des dérogations au P.P.A. qui n'ont pas été soumises à enquête publique (dérogations aux articles 2/b, 2/c et 13);

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 P.P.A. engendrées par le projet et accorder, le cas échéant, après celle-ci, les dérogations au P.P.A. et le permis d'urbanisme sollicité par la requérante; qu'il pouvait cependant si des motifs de refus autres que l'absence d'enquête publique, existaient, choisir de ne pas y procéder; qu'il y aura 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 "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 que, s'agissant du deuxième motif de refus, 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 un des deux motifs déterminants de la décision entreprise, manque en fait ou est à tout le moins imprécis;

Considérant, s'agissant du troisième 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 d'une aire de manoeuvres de 1,50 mètre libre de tout obstacle, débatement de porte compris face au bouton d'appel des ascenseurs, 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 avenue Maréchal Ney à Braine l'Alleud, cadastré section A n° 583 X et 583 Y pie, et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements comportant 16 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.