

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.814 du 14 janvier 2015

A. 213.444/XIII-7079

En cause : **la Commune de Braine-l'Alleud,**
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 août 2014 par la commune de Braine-l'Alleud qui demande l'annulation "du permis d'urbanisme délivré le 12 juin 2014 par la partie adverse relatif à un bien sis à Braine-l'Alleud, rue des Hirondelles et rue de l'Abbaye, cadastré section A, n° 826A, 828 et 829A et ayant pour objet la démolition d'une habitation unifamiliale et la construction en lieu et place d'un immeuble résidentiel comprenant 15 logements et l'aménagement de ses abords";

Vu le mémoire en réponse;

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 9 décembre 2014 convoquant les parties à comparaître le 7 janvier 2015 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me S. CALLEWAERT, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 24 octobre 2011, la S.P.R.L. CARYMA introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une habitation unifamiliale et la construction d'un immeuble résidentiel comprenant dix-neuf logements sur un bien sis à Braine-l'Alleud, rue des Hirondelles et rue de l'Abbaye (n° 32), cadastré section A n° 826A, 828 et 829A.

Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par un arrêté royal du 1^{er} décembre 19814. Il figure également en zone de recul, en zone de construction d'habitations et en zone de cours et jardins à tolérance de dépendances au plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 3 QUARTO "la Semaillère", approuvé le 29 avril 1995, ainsi qu'en zone de quartier urbain au schéma de structure communal entré en vigueur le 4 août 2012.

2. Le 12 décembre 2011, le collège communal de Braine-l'Alleud refuse d'octroyer le permis sollicité. Sur recours, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité prend également une décision de refus d'octroi le 12 novembre 2012.

3. Le 16 janvier 2013, la S.P.R.L. CARYMA introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme concernant les mêmes parcelles et visant la démolition d'une maison unifamiliale et la construction de deux immeubles à appartements. Ce projet prévoit la création de quinze appartements.

4. Par un courrier du 7 février 2013, la commune de Braine-l'Alleud sollicite des pièces complémentaires, qui sont transmises par l'architecte auteur du projet le 15 février 2013.

5. Le 7 mars 2013, la commune de Braine-l'Alleud délivre un récépissé indiquant que la demande est complète.

6. Le 20 mars 2013, le service d'incendie émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

Le même jour, l'intercommunale des eaux du centre du Brabant wallon, l'opérateur des réseaux gaz et électricité ORES, ainsi que le service technique circulation de la zone de police de Braine-l'Alleud donnent également des avis favorables.

7. Le 2 avril 2013, le service urbanisme et aménagement du territoire de la commune de Braine-l'Alleud suggère au collège communal de faire modifier le projet ou de refuser le permis pour mauvais aménagement des lieux.

8. En sa séance du 8 avril 2013, le collège communal de Braine-l'Alleud refuse d'octroyer le permis sollicité, au terme de la motivation suivante :

" [...] Considérant que le gabarit surdimensionné du futur projet ne pourra trouver place dans un quartier déjà très engorgé;
Considérant que le quartier présente une majorité de maisons unifamiliales et que seule, la présence de maisons unifamiliales est judicieuse à cet endroit;
Considérant que le schéma de structure communal prévoit pour ce quartier dit «urbain» une densité de 15 logements par ha et que, par conséquent, il convient de respecter cet outil de référence;
Considérant que la maison présente, actuellement sur le bien, est saine et présente des qualités esthétiques qui l'intègrent au bâti existant, qu'il serait dommage de la démolir".

9. Par un courrier du 30 mai 2013, réceptionné le 3 juin 2013, la demanderesse de permis forme contre cette décision un recours devant le Gouvernement wallon.

10. En sa séance du 8 juillet 2013, la commission d'avis sur les recours émet sur le projet un avis favorable.

Cet avis fait notamment état d'un document communiqué à la commission par la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) dont il ressort que le projet dérogerait au P.C.A. en ce qui concerne le front de bâtisse le long de la rue des Hirondelles, l'utilisation de zinc prépatiné en parement des lucarnes et la réalisation, pour le bâtiment rue de l'Abbaye, d'une saillie sur l'alignement d'une largeur supérieure à 90 centimètres. A cet égard, la commission mentionne ce qui suit :

" Compte-tenu de ce que l'auteur du projet indique lors de l'audition ainsi que dans la lettre de motivation accompagnant le recours, que le projet a été conçu de manière à respecter les prescriptions du plan communal d'aménagement; que, en ce qui concerne l'implantation, les prescriptions graphiques du plan précité comportent des cotes précises; que le projet respecte celles-ci (cf. plan d'implantation); qu'il ressort également de l'analyse des plans que la saillie ainsi que les matériaux des lucarnes (ardoise idem toiture) sont conformes aux prescriptions du plan communal d'aménagement".

Pour le surplus, l'avis souligne que la demande actuelle a été adaptée par rapport à la précédente dans le sens d'une diminution de gabarit et relève que, "selon la commission, l'organisation spatiale (implantations) ainsi que celle du bâti (gabarits) prévue au plan communal, outils de valeur réglementaire, impliquent une densité supérieure (25 à 40 logements à l'hectare) à celle préconisée par l'outil indicatif qu'est le schéma et ce, même si l'habitat unifamilial est exclusivement envisagé; dans la mesure où le projet est conforme audit plan, la commission estime sa densité admissible".

11. Le 7 octobre 2013, les services de la partie adverse proposent au Ministre de refuser le permis.

12. Le 18 septembre 2013, ils accusent la réception de la lettre de rappel adressée par la demanderesse de permis.

13. Le 16 octobre 2013, la partie adverse ordonne la tenue d'une enquête publique, estimant que le projet déroge au P.C.A. en ce qui concerne d'une part, "le non-respect de la zone de recul et du front de bâtisse obligatoire le long de la rue des Hirondelles (voir prescriptions graphiques et art. 1-f)", et, d'autre part, "la réalisation d'une saillie sur l'alignement d'une largeur supérieure à 90 centimètres (voir façade rue de l'Abbaye-coupe DD-feuille 8 - auvent au droit de la porte d'entrée) (art. 2/f)".

14. L'enquête publique se tient du 28 octobre au 12 novembre 2013; elle donne lieu au dépôt de 21 lettres de réclamation et d'une pétition.

15. Par un arrêté du 20 novembre 2013, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie le permis d'urbanisme sollicité.

16. Cette décision est annulée par l'arrêt n° 227.551 du 26 mai 2014, lequel considère que "dès lors que la partie adverse entendait imposer une réduction de la profondeur de la saillie de la façade rue de l'Abbaye pour que le P.C.A. soit respecté, il lui appartenait de l'indiquer explicitement dans l'acte attaqué; (...) la motivation du permis est extrêmement ambiguë; (...) ne permet pas de conclure avec

certitude au rejet ou à l'octroi de cette dérogation, ni même de déterminer la position exacte de l'autorité délivrante quant à la matérialité de cette dérogation".

17. Le 12 juin 2014, le Ministre octroie un nouveau permis, dont les termes sont les suivants :

" Le Ministre,
Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;
Considérant que la CARYMA S.P.R.L. a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1420 Braine-l'Alleud, rue des Hirondelles et rue de l'Abbaye, cadastré section A n° 826A, 828 et 829A, et ayant pour objet la démolition d'une habitation unifamiliale et la construction en lieu et place d'un immeuble résidentiel comprenant 15 logements et l'aménagement de ses abords;
Considérant qu'en date du 8 avril 2013, le collège communal de Braine-l'Alleud a refusé le permis d'urbanisme;
Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité;
Considérant que la décision du collège communal a été réceptionnée par la société demanderesse le 17 mai 2013;
Considérant que la demanderesse, représentée par son architecte, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 31 mai 2013, réceptionné le 3 juin 2013; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;
Considérant que l'article 120 du Code institue une commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;
Considérant que l'audition a eu lieu le 8 juillet 2013;
Considérant que cette Commission a émis, en date du 8 juillet 2013, l'avis suivant (voir annexe);
Considérant qu'une lettre de rappel a été envoyée le 17 septembre 2013, réceptionnée le 18 septembre 2013;
Considérant que le permis d'urbanisme a été octroyé par le Gouvernement wallon en date du 20 novembre 2013;
Considérant que suite à une requête en suspension et annulation introduite par la Commune de Braine-l'Alleud au Conseil d'Etat en date du 20 janvier 2014, celui-ci a annulé le permis d'urbanisme par son arrêt n° 227.551 pris en date du 26 mai 2014; que le moyen retenu concerne une saillie d'un mètre au lieu des 90 cm tolérés;
Considérant qu'il y a lieu de rencontrer l'objection émise par le biais d'une motivation dûment étayée;
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 de quartier urbain au schéma de structure communal entré en vigueur le 4 août 2012;
Considérant que le projet est situé successivement en zone de recul (art. 13), en zone de construction d'habitation (art. 3) et zone de cours et jardins à tolérance de dépendances (art. 12) 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 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 vise la démolition d'une habitation unifamiliale et la construction en lieu et place d'un immeuble résidentiel comprenant 15 logements et l'aménagement de ses abords;
Considérant qu'un projet semblable visant un immeuble résidentiel implanté sur la même parcelle et comportant 19 logements a été refusé par le collège

communal en date du 12 décembre 2011; que ce refus à été confirmé, sur recours, par un arrêté du Ministre daté du 12 novembre 2012;

Considérant que la présente demande a été adaptée par rapport à la précédente dans le sens d'une diminution du gabarit et d'une réduction du programme (15 logements au lieu de 19);

Considérant, néanmoins,[que] l'administration de la DGO4 indique à l'autorité de recours que le projet actuel déroge toujours, à son estime, aux prescriptions du plan communal d'aménagement en ce qui concerne :

- le non respect de la zone de recul et du front de bâtisse obligatoire le long de la rue des Hironnelles (voir prescriptions graphiques et art. 1-f);
- la réalisation d'une saillie sur l'alignement d'une largeur supérieure à 90 cm (voir façade rue de l'Abbaye-coupe DD-feuille 8) (art. 2/f);

Considérant que l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie prévoit que : «Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale (...);»;

Considérant que l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie prévoit que : «Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, 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°.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué»;

Considérant que l'enquête publique réglementaire a été réalisée du 28 octobre 2013 au 12 novembre 2013; que durant cette période plusieurs réclamations ont été introduites; que ces réclamations peuvent être résumées comme suit :

- nuisances induites par la taille du projet sur l'aspect du quartier et la vie des habitants;
- privation d'ensoleillement;
- problématique du stationnement;
- désagréments liés au chantier;
- gabarit trop important;
- perte de valeur du quartier;
- densité excessive;
- sécurité pour les usagers de l'espace public;

Considérant que les services suivants ont été consultés :

- service incendie : que son rapport daté du 20 mars 2013 est favorable conditionnel;
- police : que son avis daté du 20 mars 2013 est favorable;
- I.E.C.B.W. : que son avis daté du 20 mars 2013 est favorable conditionnel;
- SEDILEC : que son avis daté du 20 mars 2013 est favorable conditionnel;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel;

Considérant qu'après analyse approfondie des documents réglementaires applicable à l'endroit considéré, il s'avère que l'implantation proposée respecte le plan communal d'aménagement qui indique les zones de recul de part et d'autre de la voirie soit 5,00 mètres pour les constructions situées en face et 4,00 mètres

pour le présent projet avec une voirie de 12,00 mètres trottoirs compris soit un total de 21,00 mètres; que la distance de 21,00 mètres est bien respectée comme c'est le cas pour les deux bâtiments déjà construits dans la même rue sur les parcelles n° 831 et 832 rue des Hirondelles; que dès lors, le projet ne déroge pas à la zone de recul et au front de bâtisse obligatoire le long de la rue des Hirondelles;

Considérant que la construction d'un immeuble de logements multiples est compatible avec l'endroit considéré compte tenu du contexte environnant (présence de nombreux immeubles à appartements à proximité) et de la localisation du site à proximité du centre urbain et des moyens de communication;

Considérant qu'en réponse aux réclamations introduites lors de l'enquête publique il y a lieu d'apporter les éléments de réponse suivants :

- Plusieurs éléments avancés ne concernent pas les points de dérogations soumis à enquête publique;

- Point 8 Zone de recul : la zone de recul est différente entre les deux anciennes maisons et les deux immeubles situés juste à côté rue des Hirondelles. Le projet respecte la zone de recul qui est celles des deux immeubles de la rue des Hirondelles. De plus la distance entre les maisons situées en face est de 21,00 mètres ce qui est clairement indiqué sur les plans du P.C.A. soit 5,00 mètres de recul pour les maisons en face, 12,00 mètres de voirie et 4,00 mètres de recul pour l'immeuble. À souligner que la commune de Braine-l'Alleud a accordé un permis sans dérogation pour l'immeuble repris sur la parcelle n° 831 au cadastre situé rue des Hirondelles jusque à côté des deux maisons unifamiliales;

- L'égouttage : il est prévu un bassin d'orage de 12 m³ qui servira de citerne tampon en cas de forte pluie. Le service travaux de la commune n'a émis aucune remarque sur cet aspect;

- Ombrage : le projet est situé au Nord de la maison n° 24 qui est mitoyenne avec le projet. Il n'y aura pas d'ombre portée du projet sur ce bâtiment. À l'inverse, c'est le bâtiment n° 24 qui est susceptible de porter son ombre sur le projet, la corniche de ce bâtiment est 80 cm plus haute que la corniche du bâtiment en projet;

- Stationnement : une réclamation propose que la zone de recul serve de parking pour les voitures. Le P.C.A. indique que la zone de recul soit plantée sur le tiers de sa surface et clôturée sur tout son développement à front de la voirie et sur les limites mitoyennes. Le projet ne propose pas d'installer des parkings dans la zone de recul;

- Front de bâtisse : le plan du P.C.A. comporte une contradiction au sujet du front de bâtisse : il est indiqué d'une part dans l'alignement des deux maisons n° 24 et 26 mais également situé à 21,00 mètres des façades des maisons situées en face, soit 5,00 mètres de recul pour ces maisons, 12,00 mètres de voirie et 4,00 mètres de recul pour l'immeuble. Ces côtes sont clairement indiquées sur le plan de P.C.A. Les deux maisons sont situées à 22,88 mètres des maisons en face alors que le plan indique 21,00 mètres. Dans la rue des Hirondelles, les deux immeubles à appartements situés à côté des deux maisons respectent cet alignement de 21,00 mètres. Le bâtiment n° 30 cadastré N° 831 construit récemment respecte bien cet alignement de 21,00 mètres avec un recul de 4,00 mètres de la voirie. Le fond de plan cadastral ayant servi de base à la réalisation du P.C.A. n'est pas conforme à la réalité du terrain. Le relevé du géomètre indique clairement que le recul des anciennes maisons par rapport à la rue des Hirondelles est de 5,88 mètres et non de 4,00 mètres. Le plan cadastral n'est qu'une image de la réalité il faut le considérer dans ce sens;

Considérant que la maison à démolir est isolée et n'a pas de voisin direct; qu'il s'agit d'une maison trois façades avec un pignon mitoyen contre lequel la construction mitoyenne prévue sur la parcelle voisine n'a jamais été construite; que la maison existante ne possède aucune isolation thermique, ni aucun confort de vie tel que l'on est en droit d'attendre aujourd'hui;

Considérant que le projet tel que proposé est situé à environ 500 mètres de la gare S.N.C.B. de Braine-l'Alleud; que cela permettra l'utilisation des transports en

communs et des moyens de déplacement doux (vélos, piétons) pour accéder à la gare de Braine-l'Alleud; que le schéma de structure de la commune prévoit à cet endroit une densité de 15 logements par Ha; que la proximité de la gare S.N.C.B. et de la future gare RER situées à environ 500 mètres du projet font en sorte que le projet répond aux objectifs fixés dans les lignes de forces de la politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle déclare et autorise [sic] dès lors une densité plus élevée que celle préconisée par le schéma de structure;

Considérant que les hauteurs de l'arête inférieure des bâtiments situés au niveau des ailes latérales (comme indiqué dans les prescriptions urbanistiques du P.C.A.) sont de 8,10 mètres rue des Hirondelles et rue de l'Abbaye avec un dépasement de toiture par rapport aux constructions voisines de 0,81 mètres rue des Hirondelles et 1,58 mètre rue de l'Abbaye; que le projet est donc inférieur à 10,60 m qui est la hauteur maximale à cet endroit; que le projet proposé est de hauteur inférieure aux bâtiments existants sous forme d'immeubles d'appartement rue des Hirondelles et rue de l'Abbaye;

Considérant qu'en ce qui concerne le stationnement, afin de rencontrer le critère d'un emplacement par appartement, les parkings seront situés au sous-sol à raison de 13 emplacements pour voitures et au rez-de-chaussée en offrant un garage pour deux voitures, soit 15 emplacements au total; que les parkings ont une largeur 2,25 m sur une profondeur de 4,50 m, les garages ont une largeur de 3,00 m sur une profondeur de 5,00 m; que ces dimensions sont conformes à celles reprises dans le règlement communal approuvé le 19 décembre 1988 et conforme à la circulaire ministérielle du 17 juin 1970; qu'à chaque entrée de l'immeuble, il est également prévu des locaux pour stationner des vélos et des poussettes afin de favoriser ce type de déplacement; que les espaces de ces locaux permettent aisément de stationner les vélos et les voitures d'enfants des 15 appartements; qu'il existe également un support pour vélos dans le sous sol entre les emplacements 10 et 11;

Considérant que le P.C.A. autorise des avancées de 90 cm sur l'alignement dans la zone de recul ou sur le trottoir pour autant que le trottoir ait une largeur de plus de 1,40 mètre et cela à partir de 2,35 mètres de hauteur au dessus du trottoir; que le projet a structuré ces avancées afin de créer des éléments de tons différents en hiérarchisant les façades; que des avancées similaires existent également dans les immeubles voisins; qu'il y a toutefois lieu de refuser la dérogation relative à la saillie supérieure aux 90 cm tolérés en façade avant de l'immeuble de la rue de l'Abbaye; que le caractère exceptionnel relatif à cette dérogation n'est pas démontré; qu'en conséquence la saillie envisagée ne pourra en aucune manière excéder les 90 cm tolérés;

Considérant que le projet répond adéquatement aux objectifs de densification énoncés dans le schéma de développement de l'espace régional et procure un cadre de vie de qualité aux futurs occupants conformément aux objectifs fixés par l'article 1^{er} du CWATUPE;

Considérant que le projet propose, dans le respect des caractéristiques urbanistiques et architecturales locales, de réaffecter l'espace actuel en un programme résidentiel qualitatif présentant une offre en logement diversifiée, apte à rencontrer une demande variée, par la taille des différents appartements et permettant l'accessibilité au logement pour différents budgets et un profil socio-économique différencié; qu'il permet aux nouveaux habitants de jouir de l'ensemble des services particulièrement nombreux dans le quartier et en périphérie de celui-ci (banques, boulangerie, pharmacie, librairie, poste, professions médicales et para-médicales, écoles, culte, boutiques, services communaux, marché, et autres services divers); que sa localisation permet de profiter d'un réseau de transport en commun très performant puisque située à quelques 500 mètres de la Gare RER de Braine-l'Alleud, nœud modal majeur du Brabant wallon; que les transports scolaires desservent également très avantageusement le site;

Considérant, au vu de ce qui précède, que les conditions fixées par l'article 113 du Code sont rencontrées; que les dérogations peuvent être accordées et le permis d'urbanisme délivré;

DECIDE : Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par la CARYMA S.P.R.L. est octroyé moyennant le strict respect des conditions émises par le service régional d'incendie ci-annexé et pour autant que la saillie en façade avant de l'immeuble de la rue de l'Abbaye n'excède en aucune manière les 90 cm tolérés par le P.C.A."

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, a été notifiée à la partie requérante par un pli recommandé du 16 juin 2014;

Considérant que l'auditeur a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure estimant qu'à défaut de moyens fondés, la requête peut être rejetée au terme de débats succincts;

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen "de la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), du plan communal d'aménagement 0002-11 n° 3 QUARTO «La Semaillère» dont ses articles 1 f), 2 a), b) et e) et 3b), 1°, alinéa 1^{er}, des articles 1 et 2 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs"; qu'elle précise qu'une commune a intérêt à faire respecter son P.C.A. et reproche à la partie adverse ne pas avoir statué adéquatement sur trois dérogations à ce dernier;

Considérant, en premier lieu, qu'elle estime que l'auteur de l'acte attaqué fait une application erronée de l'article 1, f), du P.C.A. et considère à tort que le projet ne déroge pas à la zone de recul et au front de bâtisse obligatoire le long de la rue des Hirondelles; qu'elle relève que les zones de recul n'ont pas forcément la même profondeur tout le long d'une même rue, de sorte qu'il ne peut être tenu compte d'une zone de recul uniforme de 4 mètres pour ce côté de la rue des Hirondelles; qu'elle estime qu'il n'y aurait pas non plus lieu de se fonder sur la zone de recul des constructions en vis-à-vis et qu'il faudrait s'en tenir exclusivement aux prescriptions graphiques du P.C.A., lesquelles prévoient, concernant les parcelles 826A, 828 et 829A, une distance entre l'alignement et le front de bâtisse variant de 4 mètres (près du carrefour avec la rue de l'Abbaye) à 5 mètres (à l'autre angle de la façade rue des Hirondelles); qu'elle considère également que l'octroi de cette dérogation ne pourrait se justifier dans la mesure où, s'agissant d'implanter une nouvelle construction, il est toujours possible de respecter le P.C.A.; qu'elle affirme au demeurant qu'une telle dérogation contreviendrait au bon aménagement des lieux

en participant à la création d'un bâtiment d'un gabarit et d'une densité disproportionnée;

Considérant, en deuxième lieu, que la partie requérante constate que le projet comporte une évacuation de fumée exécutée dans les mêmes matériaux que la toiture alors que, selon l'article 2, c), du P.C.A., les cheminées doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que ceux de la façade principale; qu'elle fait grief à l'autorité délivrante de ne pas avoir identifié cette dérogation, qui, en tout état de cause, ne pourrait être accordée;

Considérant, en troisième lieu, que, selon la partie requérante, l'encadrement en zinc des lucarnes déroge à l'article 2, a), b) et e) du P.C.A.; qu'elle considère également que l'acte attaqué est insuffisamment motivé au regard de l'avis formulé par la DGO4 dans le cadre de la procédure qui s'est déroulée devant la commission d'avis sur recours; que selon elle, l'autorité délivrante aurait dû expliquer, dans la motivation du permis, pourquoi elle s'écartait de l'analyse de son administration quant à l'existence de cette dérogation;

Considérant, sur le premier grief, que l'article 1^{er}, f), du P.C.A., qui régit le "front de bâtisse obligatoire", est rédigé comme suit :

" 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, même remarque que pour sub e) 2°";

Considérant que, selon les prescriptions graphiques du P.C.A., l'ilot où le projet a vocation à s'édifier est soumis, le long de la rue des Hirondelles, à une zone de recul et à un front de bâtisse obligatoire;

Considérant que la partie adverse estime que l'implantation du projet ne déroge pas à ces dispositions et motive l'acte attaqué comme suit :

" Considérant qu'après analyse approfondie des documents réglementaires applicables à l'endroit considéré, il s'avère que l'implantation proposée respecte le plan communal d'aménagement qui indique les zones de recul de part et d'autre de la voirie soit 5,00 mètres pour les constructions situées en face et 4,00 mètres pour le présent projet avec une voirie de 12,00 mètres trottoirs compris soit un total de 21,00 mètres; que la distance de 21,00 mètres est bien respectée comme c'est le cas pour les deux bâtiments déjà construits dans la même rue sur les parcelles N° 831 et 832 rue des Hirondelles; (...)
• Point 8 Zone de recul : la zone de recul est différente entre les deux anciennes maisons et les deux immeubles situés juste à côté rue des Hirondelles. Le projet respecte la zone de recul qui est celles des deux immeubles de la rue des Hirondelles. De plus la distance entre les maisons situées en face est de 21,00 mètres ce qui est clairement indiqué sur les plans du P.C.A. soit 5,00 mètres de recul pour les maisons en face, 12,00 mètres de voirie et 4,00 mètres de recul pour l'immeuble. A souligner que la commune de Braine-

l'Alleud a accordé un permis sans dérogation pour l'immeuble repris sur la parcelle N° 831 au cadastre situé rue des Hirondelles jusque à côté des deux maisons unifamiliales; (...)

- Front de bâtisse : le plan du P.C.A. comporte une contradiction au sujet du front de bâtisse: il est indiqué d'une part dans l'alignement des deux maisons n° 24 et 26 mais également situé à 21,00 mètres des façades des maisons situées en face, soit 5,00 mètres de recul pour ces maisons, 12,00 mètres de voirie et 4,00 mètres de recul pour l'immeuble. Ces côtes sont clairement indiquées sur le plan de P.C.A. Les deux maisons sont situées à 22,88 mètres des maisons en face alors que le plan indique 21,00 mètres. Dans la rue des Hirondelles, les deux immeubles à appartements situés à côté des deux maisons respectent cet alignement de 21,00 mètres. Le bâtiment n° 30 cadastré N° 831 construit récemment respecte bien cet alignement de 21,00 mètres avec un recul de 4,00 mètres de la voirie. Le fond de plan cadastral ayant servi de base à la réalisation du P.C.A. n'est pas conforme à la réalité du terrain. Le relevé du géomètre indique clairement que le recul des anciennes maisons par rapport à la rue des Hirondelles est de 5,88 mètres et non de 4,00 mètres. Le plan cadastral n'est qu'une image de la réalité il faut le considérer dans ce sens";

Considérant qu'il apparaît que l'auteur de l'acte entrepris a pris en considération une zone de recul de 4 mètres du côté du projet - et donc un front de bâtisse à 4 mètres de l'alignement -, tout en constatant l'existence d'une incohérence dans le plan quant au positionnement des maisons n° 24 et n° 26, voisines immédiates du projet, lesquelles sont représentées sur la ligne du front de bâtisse alors qu'en réalité, elles sont implantées avec un recul de plus de quatre mètres; qu'il a valablement pu estimer, comme l'a fait avant lui la commission d'avis sur les recours, que le projet, qui s'implante à 4 mètres du trottoir, respecte la zone de recul ainsi que le front de bâtisse obligatoire puisque, s'agissant de la profondeur de la zone de recul, on constate que le plan original comporte une seule cote, 4 (mètres), laquelle correspond d'ailleurs également à la largeur de la zone de recul de l'îlot situé à sa gauche, dans son prolongement immédiat;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la partie requérante sur la base d'une copie du P.C.A qu'elle a elle-même annotée en y ajoutant des cotes supplémentaires, la zone de recul est bien identique tout le long des trois parcelles litigieuses; que la différence minime de mesures sur plan qu'elle met en exergue est due à l'imprécision d'un tracé qui, tantôt inclut dans la zone de recul le trait discontinu, épais de près d'un millimètre, représentant la limite de l'alignement (dite "limite de zone d'affectation"), tantôt la représente en dehors de cette zone;

Considérant qu'il résulte clairement du plan de mesurage et de bornage joint à la demande de permis que la maison à laquelle le projet a vocation à s'adosser (n° 24, parcelle 829 b) est implantée à 5,88 mètres du trottoir; que tel est dès lors le cas également de la maison n° 26, construite dans son alignement; que le P.C.A. recèle donc bien une incohérence en situant ses constructions le long du front de bâtisse, à la limite de la zone de recul de 4 mètres;

Considérant que, comme le souligne l'acte attaqué, l'immeuble à appartements situé au n° 30, (cadastré n° 831), construit postérieurement à l'entrée en vigueur du P.C.A., est implanté en respectant cette limite de 4 mètres; qu'il en va de même de l'immeuble voisin cadastré n° 832;

Considérant qu'il s'ensuit que, en s'implantant dans l'alignement de ces bâtiments, le projet litigieux respecte bien le front de bâtisse obligatoire prévu par le P.C.A.;

Considérant, à propos du deuxième grief, que, de l'examen attentif des plans joints à la demande de permis, il ressort que ce qui apparaît sur le plan de coupe CC41 sous la légende "Evacuation des fumées Ouverture manuelle et automatique au rez" n'est pas une cheminée mais la projection d'une chambre d'évacuation située dans le pan arrière de la toiture de l'immeuble rue de l'Abbaye, au-dessus de la cage d'escalier, et fermée par une fenêtre de type "velux"; que sur le plan du 4^{ème} étage, ce "velux" est représenté à droite de la salle de bain, au regard de la mention "Ouverture manuelle au rez", et porte la référence " GGL MO6 - 114*118";

Considérant que le même type d'évacuation, qui répond au prescrit de l'avis du service d'incendie, est également prévu au-dessus de la cage d'escalier du bâtiment rue des Hirondelles; qu'on peut aisément constater sur le plan de la façade avant de cet immeuble que l'ouverture qui débouche dans cette toiture n'est pas surmontée d'une cheminée mais d'un "velux";

Considérant, quant au troisième grief, portant sur le matériau d'encadrement des lucarnes, qu'à l'occasion de l'instruction du recours devant la commission d'avis, la DGO4 a signalé l'existence de trois dérogations au P.C.A., parmi lesquelles figurait notamment le matériau d'encadrement des lucarnes; qu'elle se fondait à cet égard sur la légende des matériaux apparaissant sur les plans joints à la demande de permis; que, dans son avis du 8 juillet 2013, la commission a examiné cette question et estimé "qu'il ressort (...) de l'analyse des plans que (...) les matériaux des lucarnes (ardoise idem toiture) sont conformes aux prescriptions du plan communal d'aménagement";

Considérant qu'il résulte effectivement de plusieurs mentions "ardoises idem toiture" apparaissant directement au regard des encadrements de lucarnes sur les plans représentant la façade avant du bâtiment rue des Hirondelles, que, contrairement à ce qui figure dans la légende générale des matériaux, lesdits encadrements ne seront pas réalisés en zinc; que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement précise par ailleurs que "les matériaux qui

composent les façades et les toitures sont conformes aux prescriptions du P.C.A., briques de parement, toiture en ardoises artificielles de ton gris foncé de même que les lucarnes"; que la motivation de l'avis de la commission, dont une copie était annexée au permis litigieux, est suffisamment explicite pour permettre aux autorités communales de comprendre pourquoi le projet n'est pas dérogatoire au P.C.A. sur ce point;

Considérant que le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que la partie requérante prend un second moyen, "de la violation des articles 1^{er} et 2 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs";

Considérant que la partie requérante soutient tout d'abord que la motivation du permis litigieux est insuffisante et inadéquate quant à la densité du projet; qu'elle souligne que le projet prévoit la construction de 15 logements sur des parcelles d'une superficie totale de 757 centiares, soit une densité de ± 198 logements/hectare alors que le schéma de structure communal prévoit une densité maximale de 15 logements/hectare; qu'elle estime qu'un projet qui s'écarte à ce point des options choisies par l'autorité communale devrait être motivé par des éléments particuliers, nouveaux et précis; qu'elle relève que le schéma de structure, entré en vigueur le 4 août 2012, est récent et, dans le cadre de son adoption, la gare S.N.C.B. et la future halte RER sont des éléments qui ont été pris en considération afin de déterminer les densités souhaitées pour chaque zone; qu'elle en déduit qu'en se fondant sur une situation de fait déjà connue des autorités communales pour justifier une densité extrêmement importante, l'autorité délivrante ne motiverait pas l'acte attaqué de manière adéquate et suffisante;

Considérant que la partie requérante conteste également le motif selon lequel "la proximité de la gare S.N.C.B. et de la future gare RER situées à environ 500 mètres du projet font en sorte que le projet répond aux objectifs fixés dans les lignes de forces de la politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle déclare et autorise dès lors une densité plus élevée que celle préconisée par le schéma de structure"; qu'elle fait valoir que, d'une part, le projet ne se situerait pas à 500 mètres de la gare mais bien à 750 mètres et d'autre part, en indiquant que le

projet respecte ce référentiel, l'autorité régionale ne justifierait pas adéquatement la densité autorisée et commettrait une erreur manifeste d'appréciation dès lors que le projet litigieux est pratiquement cinq fois plus dense que ce qui est préconisé dans ce référentiel; que selon elle, cette urbanisation extrêmement dense, qui n'est par ailleurs justifiée par aucun aménagement public, ne respecterait pas les lignes de force du document d'orientation régional;

Considérant que, selon la partie requérante, l'avis de la commission d'avis sur recours ne permettrait pas non plus de comprendre pourquoi une telle densité a été autorisée;

Considérant que la partie requérante reproche par ailleurs à l'autorité délivrante de ne pas avoir examiné les problèmes de mobilité et d'engorgement du quartier ainsi que l'impact de la densité du projet sur la situation existante; que, selon elle, les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de comprendre pourquoi son auteur s'est écarté de la décision de refus des autorités communales sur ce point;

Considérant que la partie requérante estime enfin qu'une telle densité, imposée à l'encontre de tous les documents à valeur indicative existants, ne respecte pas le bon aménagement des lieux et que, partant, en octroyant le permis, l'autorité régionale a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, quant à la densité du projet et ses conséquences en termes de mobilité, que la formulation du permis du 12 juin 2014 est totalement identique à celle du permis du 20 novembre 2013, annulé par l'arrêt n° 227.551 du 26 mai 2014;

Considérant que le second moyen de la présente requête reproduit au demeurant, mot pour mot, le second moyen du recours introduit contre le permis initial;

Considérant que l'arrêt n° 227.551 du 26 mai a jugé ce moyen non fondé au terme du raisonnement suivant :

" Considérant que le schéma de structure communal n'a pas force obligatoire et valeur réglementaire; que, cependant, lorsque l'autorité entend s'écarter de ce document d'orientation, de gestion et de programmation de l'ensemble du territoire communal, elle doit s'appuyer sur des motifs, exacts en fait et pertinents en droit, qui figurent au dossier administratif et qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision; que, en d'autres termes, le schéma de structure communal présente le caractère d'une directive à valeur indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate, laquelle est fonction de la rigueur des exigences du schéma de structure communal; Considérant que le permis est motivé de la manière qui suit concernant la densité du projet :

«Considérant que la demande vise la démolition d'une habitation unifamiliale et la construction en lieu et place d'un immeuble résidentiel comprenant 15 logements et l'aménagement de ses abords;

Considérant qu'un projet semblable visant un immeuble résidentiel implanté sur la même parcelle et comportant 19 logements a été refusé par le collège communal en date du 12 décembre 2011; que ce refus a été confirmé, sur recours, par un arrêté du Ministre daté du 12 novembre 2012;

Considérant que la présente demande a été adaptée par rapport à la précédente dans le sens d'une diminution du gabarit et d'une réduction du programme (15 logements au lieu de 19);

[...]

Considérant que la construction d'un immeuble de logements multiples est compatible avec l'endroit considéré compte tenu du contexte environnant (présence de nombreux immeubles à appartements à proximité) et de la localisation du site à proximité du centre urbain et des moyens de communication;

[...]

Considérant que le projet tel que proposé est situé à environ 500 mètres de la gare S.N.C.B. de Braine-l'Alleud; que cela permettra l'utilisation des transports en communs et des moyens de déplacement doux (vélos, piétons) pour accéder à la gare de Braine-l'Alleud; que le schéma de structure de la commune prévoit à cet endroit une densité de 15 logements par ha; que la proximité de la gare S.N.C.B. et de la future gare RER situées à environ 500 mètres du projet font en sorte que le projet répond aux objectifs fixés dans les lignes de forces de la politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle déclare et autorise dès lors une densité plus élevée que celle préconisée par le schéma de structure;

[...] qu'à chaque entrée de l'immeuble il est également prévu des locaux pour stationner des vélos et des poussettes afin de favoriser ce type de déplacement; que les espaces de ces locaux permettent aisément de stationner les vélos et les voitures d'enfants des 15 appartements; qu'il existe également un support pour vélos dans le sous-sol entre les emplacements 10 et 11;

[...]

Considérant que le projet répond adéquatement aux objectifs de densification énoncés dans le schéma de développement de l'espace régional et procure un cadre de vie de qualité aux futurs occupants conformément aux objectifs fixés par l'article 1^{er} du CWATUPE;

Considérant que le projet propose, dans le respect des caractéristiques urbanistiques et architecturales locales, de réaffecter l'espace actuel en un programme résidentiel qualitatif présentant une offre en logement diversifiée, apte à rencontrer une demande variée, par la taille des différents appartements et permettant l'accessibilité au logement pour différents budgets et un profil socio-économique différencié; qu'il permet aux nouveaux habitants de jouir de l'ensemble des services particulièrement nombreux dans le quartier et en périphérie de celui-ci (banques, boulangerie, pharmacie, librairie, poste, professions médicales et para-médicales, écoles, culte, boutiques, services communaux, marché, et autres services divers); que sa localisation permet de profiter d'un réseau de transport en commun très performant puisque située à quelques 500 mètres de la gare R.E.R. de Braine-l'Alleud, noeud modal majeur du Brabant wallon; que les transports scolaires desservent également très avantageusement le site;

[...]»;

Considérant qu'une telle motivation permet de comprendre pourquoi l'autorité de recours a choisi d'autoriser un projet plus dense que ce que préconise le schéma de structure communal dans cette zone;

Considérant, certes, que l'autorité de recours conçoit le bon aménagement des lieux d'une manière différente de celle de la partie requérante; que, l'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire des exigences du bon aménagement des lieux et de la compatibilité d'une construction avec ces exigences; que le Conseil d'Etat, qui

est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation; que l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu;

Considérant que les éléments avancés par la partie requérante ne permettent pas de déceler une telle erreur;

que, tout d'abord, rien n'interdit à l'autorité de recours de se baser sur des éléments préexistants à l'adoption du schéma de structure en leur conférant un poids différent de celui que leur avait accordé l'autorité communale;

que, ensuite, l'affirmation selon laquelle la densité du projet ne respecterait pas les «lignes de forces de la politique d'aménagement du territoire au 21^{ème} siècle» auquel se réfère l'acte attaqué est erronée, ce document évoquant une densité minimale à promouvoir de l'ordre de 40 logements par hectare dans un périmètre d'un kilomètre maximum autour d'un centre urbain, d'une gare ou d'un arrêt TEC; qu'il y en effet est précisé ce qui suit, à la page 18 :

«La marche à pied permet de définir un territoire où la plupart des fonctions sont rendues accessibles à moins de 15 minutes, soit une couronne dont la limite extrême est située à maximum 1 km du centre urbain, de la gare ou de l'arrêt TEC de référence. Cette zone est particulièrement propice aux personnes dont la mobilité est par choix ou par contrainte limitée. Elle devrait être urbanisée de façon très dense, permettant le maintien et la création d'immeubles à appartements ou de maisons unifamiliales. La construction d'appartements devrait être privilégiée dans cette zone et dans le centre de la ville. La densité minimale à y promouvoir est de 40 logements/hectare»;

que, à cet égard, la circonstance que le projet serait situé à 750 mètres de la gare de Braine-l'Alleud plutôt qu'à 500 mètres paraît sans incidence dès lors que celui-ci n'en reste pas moins dans la "couronne" évoquée par le document précité, soit à une faible distance de marche du site S.N.C.B.; que ce document se limite par ailleurs à évoquer la nécessité de préserver un cadre de vie de qualité aux habitants des quartiers densément peuplés, sans pour autant imposer systématiquement des aménagements publics définis;

que, enfin, les importants problèmes de mobilité et d'engorgement évoqués par la partie requérante ne sont étayés par aucun élément concret; que le service technique circulation de la zone de police de Braine-l'Alleud a donné un avis favorable sur le projet; que la décision de refus de permis du 8 avril 2013 se limite quant à elle à considérer, sans autre précision, que "le gabarit surdimensionné du futur projet ne pourra trouver place dans un quartier déjà très engorgé"; que l'acte attaqué répond à suffisance à cet argument en considérant que la localisation du projet permet de profiter d'un réseau de transport en commun très performant et en relevant la présence de locaux pour vélos et poussettes destinés à faciliter la mobilité douce";

Considérant qu'il y a lieu de se rallier complètement à cet examen, d'autant que la partie requérante n'apporte aucun élément nouveau de nature à remettre en cause cette analyse;

Considérant que le second moyen n'est pas fondé;

Considérant que la partie adverse demande que la partie requérante soit condamnée à une indemnité de procédure de 700 euros; qu'il s'agit du montant de base fixé par l'article 67 du règlement général de procédure; qu'aucune raison n'apparaît de s'écarter de ce montant,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatorze janvier deux mille quinze par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.