

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 230.710 du 31 mars 2015

A. 210.387/XIII-6772

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

contre :

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

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
C.D.F.I.,**
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Grégory WINAND, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 7 octobre 2013 par la commune de Braine-l'Alleud en ce qu'elle demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 5 août 2013 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) C.D.F.I., ayant pour objet la construction d'un immeuble de 11 appartements avec parking en sous-sol sur un bien situé chaussée de Mont-Saint-Jean à Braine-l'Alleud, et cadastré 2^{ème} division, section B, n° 139b et Waterloo, 4^{ème} division, section Q, n° 245a;

Vu la requête introduite le 5 novembre 2013 par laquelle la S.P.R.L. C.D.F.I. demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 226.115 du 16 janvier 2014 accueillant la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. C.D.F.I., rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 3 février 2014 par la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 21 février 2014 accueillant la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. C.D.F.I. dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu la lettre valant mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. RENDERS, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties, les derniers mémoires des parties adverse et requérante, ainsi que la lettre valant dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 29 janvier 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 mars 2015 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. MAIGRE, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me G. BURTON, loco Mes B. PAQUES et G. WINAND, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, auditeur adjoint;

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 ont été exposés dans l'arrêt n° 226.115 du 16 janvier 2014; qu'il y a lieu de s'y référer;

Considérant que le recours est recevable ratione temporis pour les raisons exposées comme suit dans l'arrêt n° 226.115 du 16 janvier 2014 :

" [...]

Considérant qu'il ressort du dossier administratif produit par la partie adverse qu'une copie du permis attaqué a été notifiée à la requérante par un courrier daté du 6 août 2013, qui aurait été adressé par pli recommandé; qu'il n'est par contre produit ni le réquisitoire d'envoi ni le récépissé du pli recommandé; qu'il en résulte que la partie requérante a réceptionné la notification de l'acte attaqué au plus tôt le 7 août 2013, en manière telle que son recours, introduit par pli recommandé du lundi 7 octobre 2013, est, en toute hypothèse, recevable ratione temporis;

[...]"

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen de la violation "des articles 1^{er}, 4, 86, 123 et 127 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1 à 3, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de la violation du principe de bonne administration, 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'après avoir rappelé la doctrine et la jurisprudence relatives aux conditions dont peuvent être assortis les permis d'urbanisme, elle critique la condition reprise à l'article 1^{er} du dispositif de l'acte attaqué, celle-ci étant formulée comme suit :

" Le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. C.D.F.I., chaussée de Nivelles, n° 300 à 1420 Braine-l'Alleud est octroyé sous réserve du respect de l'avis du S.R.I. [lire : service régional d'incendie] et de la S.C.R.L. VIVAQUA et du droit civil des tiers";

qu'elle estime cette condition imprécise dans la mesure où l'avis du 27 février 2012 du service régional d'incendie requiert que l'aire de manœuvre à l'arrière du bâtiment soit améliorée, sans autre précision; qu'elle soutient qu'aucune aire de manœuvre n'est reprise sur les différents plans joints à la demande de permis; qu'elle s'interroge sur les éventuelles incidences en termes de déboisement de cette amélioration de l'aire de manœuvre, s'agissant d'une des critiques contre le projet; qu'elle estime que l'amélioration de l'aire de manœuvre est susceptible de modifier l'ensemble de l'aménagement arrière du bâtiment, notamment l'agencement des terrasses; qu'elle soutient que la marge de manœuvre laissée au bénéficiaire du permis est trop importante sachant que le service régional d'incendie ne précise pas les objectifs à

atteindre pour répondre aux normes de sécurité incendie et permettre aux camions de pouvoir faire demi-tour; qu'elle considère que l'espace de rotation nécessaire pour que les camions puissent accéder et faire aisément demi-tour à l'arrière du bâtiment n'est pas précisé, tout comme l'angle d'accès et la superficie de l'aire de stationnement; que, par ailleurs, elle expose que la voie d'accès en sous-sol vers l'arrière de la parcelle ne respecte pas l'avis du 27 février 2012 du service régional d'incendie; qu'elle relève à cet égard que, contrairement à ce que prévoit cet avis, cette voie d'accès n'est pas d'une largeur libre de 8 mètres alors qu'elle est une impasse et n'est que d'une hauteur libre de 3,67 mètres à la sortie vers l'arrière de l'immeuble alors que le service régional d'incendie exige 4 mètres; qu'elle estime que les modifications de la voirie d'accès arrière pour les appartements qui ne sont pas accessibles depuis la voirie publique nécessitent une modification globale du projet et le dépôt de plans modificatifs; qu'elle en déduit que la condition est irrégulière et le permis irrégulier;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, la partie requérante reproduit, pour l'essentiel, les développements de sa requête; que, pour le surplus, elle conteste l'argumentation développée par les parties adverse et intervenante selon laquelle l'aire de manœuvre correspondrait aux exigences requises par le service régional d'incendie dès lors que le rayon de braquage est de 11 mètres (intérieur) et de 15 mètres (extérieur); qu'elle soutient, en effet, qu'aucune aire de manœuvre n'est reprise sur les plans joints à la demande de permis et qu'aucune précision n'est fournie quant aux améliorations demandées lesquelles conditionnent pourtant l'octroi du permis; qu'elle critique également l'argumentation des parties adverse et intervenante selon lesquelles la largeur de 4 mètres de la voie d'accès serait suffisante et insiste sur le fait que lorsque la voie d'accès est en impasse, ce qu'elle estime être le cas in specie, il est requis par l'avis du service régional d'incendie que la largeur libre minimale soit de 8 mètres;

Considérant qu'un permis d'urbanisme peut, en vertu de l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUPE, être assorti de conditions, celles-ci devant être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu'en aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées; qu'elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise;

Considérant qu'en l'espèce, la partie requérante soutient à tort qu'aucune aire de manœuvre n'est prévue sur les plans de la demande de permis, celle-ci étant précisément reprise sur la coupe rez-de-chaussée du plan 1E de la demande de permis; que cette aire de manœuvre répond aux prescriptions du service régional d'incendie formulées dans l'avis du 27 février 2012 en manière telle que les améliorations qui y sont demandées par celui-ci ne pourront être que marginales, sans nécessiter le dépôt de plans modificatifs; que, par ailleurs, le moyen manque en fait en ce que la partie requérante soutient que la hauteur libre minimale requise ne serait pas respectée; qu'en effet, il ressort des plans de la demande de permis que la hauteur libre de la voie d'accès vers l'arrière de l'immeuble respecte les 4 mètres requis par les lignes directrices du service régional d'incendie (voir notamment les coupes façade avant et façade arrière du plan 1E et la coupe BB du plan 2E); que la partie requérante se méprend sur l'interprétation de la coupe façade arrière du plan 1E qui distingue clairement les hauteurs, d'une part, en début de pente à la sortie de l'immeuble (2,45 mètres + 1,55 mètres) et, d'autre part, en fin de pente (de 12°), celle-ci étant à ciel ouvert (2,45 mètres + 1,22 mètres); que, par ailleurs, il a été jugé ce qui suit dans l'arrêt n° 226.115 du 16 janvier 2014 :

" [...]

Considérant qu'il ressort aussi de l'avis du 27 février 2012 que le S.R.I. n'a pas considéré la voie d'accès vers l'arrière de l'immeuble comme étant une impasse; qu'en effet, dans le cas contraire, le S.R.I. aurait dû exiger une largeur minimale de 8 mètres ou, à tout le moins, exposer les éléments spécifiques au cas d'espèce justifiant qu'il soit dérogé à la ligne directrice; qu'une telle prise de position dans le chef du S.R.I. n'est pas constitutive d'une erreur manifeste d'appréciation compte tenu de l'existence d'une aire de manœuvre à l'arrière du bâtiment, comme il ressort du plan 1E, ce qui infirme l'absence d'issue à la voie d'accès; que la voie d'accès doit permettre «la circulation, le stationnement et la manœuvre des véhicules et du matériel des services d'incendie», ces objectifs étant atteints notamment grâce à l'aire de manœuvre prévue au projet;

Considérant, par ailleurs, que, conformément aux lignes directrices du S.R.I., la voie d'accès doit avoir une largeur libre minimale de 4 mètres; qu'en l'espèce, la voie d'accès vers l'arrière de l'immeuble a une largeur libre minimale de 4,20 mètres, selon la coupe BB du plan 2E; que c'est donc à tort que la partie requérante fait valoir un risque en cas d'incendie en ce que l'accès en question n'aurait pas la largeur minimale requise;

Considérant que, s'agissant de la hauteur libre de cette voie d'accès, elle est bien de 4 mètres, comme requis par les lignes directrices du S.R.I., ainsi que l'illustrent les coupes «façade avant» et «façade arrière» du plan 1E et la coupe BB du plan 2E; que la partie requérante se méprend sur l'interprétation de la coupe «façade arrière» du plan 1E qui distingue clairement les hauteurs, d'une part, en début de pente à la sortie de l'immeuble (2,45 mètres + 1,55 mètres) et, d'autre part, en fin de pente (de 12°), celle-ci étant à ciel ouvert (2,45 mètres + 1,22 mètres);

Considérant qu'en ce qui concerne les améliorations à opérer à l'aire de manœuvre, elles ne pourront être que marginales dans la mesure où cette aire respecte déjà les lignes directrices fixées par le S.R.I.; que la coupe rez-de-chaussée du plan 1E précise, en effet, l'existence d'un rayon de braquage intérieur

de 11 mètres et d'un rayon de braquage extérieur de 15 mètres sur cette aire de manœuvre, conformément aux lignes directrices du S.R.I.;

[...]"

Considérant que les arguments développés dans son mémoire en réplique par la partie requérante n'infirmes pas ces motifs; que, par conséquent, la condition fixée par le permis attaqué satisfait aux prescriptions de l'article 123 du CWATUPE; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que la partie requérante prend un deuxième moyen de la violation "des articles 113 et 114 du CWATUPE, du règlement général sur les bâtisses adopté par la commune de Braine-l'Alleud le 29 octobre 1953 dont ses articles 14, 25 et 29, 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 soutient que le permis d'urbanisme litigieux est illégal dès lors qu'il ne respecte pas les prescriptions prévues par le règlement général sur les bâtisses et les trottoirs adopté par la commune de Braine-l'Alleud le 29 octobre 1953 et ce, sans qu'une dérogation pour ce faire n'ait été accordée; qu'elle s'autorise de l'arrêt Braine-l'Alleud, n° 223.439 du 7 mai 2013, dont il ressort que ce règlement général sur les bâtisses et les trottoirs est toujours en vigueur et doit être pris en considération dans le cadre de la procédure de délivrance du permis; qu'elle fait valoir que l'article 14 de ce règlement relatif à l'"implantation des bâtiments principaux et des annexes" limite l'emprise de bâtisse à une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement de la voie publique ou, le cas échéant, du front de bâtisse imposé en recul; qu'elle considère qu'en l'espèce, en tenant compte de la zone de recul figurant au plan de la parcelle 1/200^{ème} (recul des constructions dû aux emplacements de parking, plan 2E), la profondeur de la zone d'emprise des constructions est de 24,64 mètres pour la façade latérale gauche et de 24 mètres pour la façade latérale droite, soit supérieure au 20 mètres autorisés; qu'elle relève qu'aucune dérogation n'a été accordée et qu'en toute hypothèse, une dérogation excédant de plus ou moins 4,5 mètres la profondeur autorisée ne serait pas admissible;

qu'elle expose encore que l'article 25 du règlement général précité relatif aux "plantations" prévoit que la zone de recul ne peut être aménagée qu'en jardinet, planté et parfaitement entretenu, les hautes tiges étant interdites, et indique que la zone de recul doit conserver constamment l'affectation en jardinet, à l'exclusion de

tout autre usage, sachant que la zone de recul ne peut être utilisée par aucune exploitation; qu'elle constate que l'acte attaqué autorise, en contradiction avec la disposition précitée et sans qu'une dérogation n'ait été demandée ni accordée, que la zone de recul soit aménagée en espace de stationnement sur une longueur de 10,64 mètres sur la façade latérale gauche et de 10 mètres sur la façade latérale droite; qu'elle considère qu'une telle dérogation n'eut pu être octroyée dès lors que le fait d'aménager la zone de recul en espace de stationnement est prohibé par le règlement général précité;

qu'elle relève que l'article 29 du même règlement relatif aux "constructions" prévoit que celles-ci peuvent présenter des avant-corps ou terrasses, moyennant certaines conditions dont celle de ne pas s'étendre sur plus des 2/3 de la largeur de la façade et sachant que leur saillie ne peut pas dépasser 1,50 mètre; qu'elle constate qu'en contradiction avec la règle précitée et sans qu'une dérogation n'ait été accordée, le plan du rez-de-chaussée (plan 1E) prévoit que la saillie des terrasses mesurera 6 mètres de long et que les terrasses seront construites sur toute la largeur des constructions litigieuses;

Considérant que la partie adverse répond qu'à aucun moment durant la procédure d'instruction de la demande de permis, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) ou la partie requérante ne se sont autorisées du règlement général sur les bâtisses et les trottoirs; qu'elle épingle le fait qu'alors que le demandeur de permis avait barré, dans sa demande de permis, la mention relative à l'éventuelle application d'un règlement communal, la partie requérante n'a rien dit; qu'elle estime l'attitude de la partie requérante interpellante quant à savoir si le règlement général sur les bâtisses est ou non encore d'application sachant que le Conseil d'Etat a, dans son arrêt Commune de Braine-l'Alleud, n° 223.439 du 7 mai 2013, fait application de ce texte, faute pour la commune de Braine-l'Alleud de démontrer le contraire; qu'elle relève encore que la partie requérante a sollicité l'abrogation du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 4bis dit "Cité-Jardin Germinal", approuvée par un arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 8 août 2013;

qu'en tout état de cause, elle conteste que le projet litigieux ne respecte pas l'article 14 du règlement général sur les bâtisses et les trottoirs; qu'elle affirme que la profondeur du bâtiment est inférieure à 20 mètres, ce qui ressort, selon elle, de l'examen du plan 1E; qu'elle affirme que les dimensions du bâtiment construit, terrasses comprises, sont de 20 mètres au sous-sol (de mur extérieur à mur extérieur) et de 17,4 mètres pour le rez jusqu'au +3; qu'elle relève que la partie requérante prend erronément en compte dans ses calculs les terrasses du rez-de-chaussée, alors

que celles-ci ne sont pourtant pas des éléments construits mais des aménagements de jardins;

qu'elle réfute l'interprétation de l'article 25 du règlement général sur les bâtisses et les trottoirs avancée par la partie requérante, qui ne prévoit pas, à son estime, que toute la zone de recul soit aménagée en jardinet mais simplement que "le tiers au moins de la surface de la zone de recul doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps, les plantations à hautes tiges y sont interdites", ce qui laisse, d'après elle, une certaine latitude au bénéficiaire du permis en fonction des plans produits; qu'elle considère qu'aucune dérogation n'était requise en l'espèce; qu'elle affirme à nouveau son interprétation de cette disposition dans son dernier mémoire;

qu'elle soutient encore que l'article 29 du règlement général sur les bâtisses et les trottoirs prévoit les dimensions que peuvent présenter les avant-corps et terrasses qui se trouvent à l'alignement de la zone de recul, soit sur la façade avant du bâtiment, mais ne vise pas les terrasses situées à l'arrière du bâtiment sur lesquelles porte la critique de la partie requérante; qu'elle relève encore, à titre subsidiaire, que les terrasses en question à l'arrière du bâtiment ne consistent de toute façon pas en une construction mais en un aménagement de jardin;

qu'elle conclut, dans son dernier mémoire, qu'à son estime, le moyen manque en fait;

Considérant que la partie intervenante estime que le moyen doit être déclaré irrecevable, faute pour la partie requérante d'avoir indiqué l'existence du règlement sur les bâtisses et les trottoirs alors même qu'elle a été consultée au cours de la procédure et a alors pu constater que tant la partie intervenante que le fonctionnaire délégué ignoraient l'existence de ce règlement; qu'elle soutient que l'absence de prise en compte de ce règlement a été causé par la propre négligence de la partie requérante; qu'elle invoque, par analogie, l'arrêt Commune de Braine-l'Alleud, n° 222.587 du 21 février 2013; qu'elle souligne, par ailleurs, que dans l'arrêt Commune de Braine-l'Alleud, n° 223.439 du 7 mai 2013, le Conseil d'Etat avait vérifié que l'existence du règlement en question ressortait d'éléments du dossier et que la commune s'était basée sur ce règlement pour refuser le permis, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; qu'elle conclut à l'absence d'intérêt au moyen dans le chef de la partie requérante; qu'elle estime qu'en outre, le moyen manque en fait et en droit, aucune dérogation n'étant requise; qu'elle fait ainsi valoir que, pour appliquer l'article 14 du règlement général sur les bâtisses et les trottoirs, il y a lieu de tenir compte des notions de bâtiment principal et d'annexe reprises à l'article 12 du même règlement; qu'elle soutient qu'il en résulte que les éléments saillants de façade doivent être pris en compte en manière telle que la profondeur est de 17,50 mètres, soit inférieure aux 20 mètres maximum autorisés; qu'à propos du respect des

articles 25 et 29 du règlement précité, elle expose une argumentation analogue à celle formulée par la partie adverse; qu'elle ajoute toutefois que les mots-clés de la table des matières renvoient à l'article 29 notamment pour "zone de recul", mais pas pour "balcons/balustrades/saillies";

Considérant qu'en ce qui concerne la recevabilité de son moyen, la partie requérante réplique avoir adopté le 29 octobre 1953 un règlement général sur les bâtisses et les trottoirs, lequel est toujours en vigueur, ce qui n'est pas, à son estime, nié par les autres parties à la cause; qu'elle soutient avoir manifestement intérêt à s'assurer du respect de sa réglementation; qu'elle cite l'arrêt Commune de Braine-l'Alleud, n° 227.551 du 26 mai 2014, où il a été jugé que la commune a intérêt à soulever l'absence de dérogation octroyée à un P.C.A. en vigueur sur son territoire; qu'elle insiste sur le fait que si, en vertu de l'article 123 du CWATUPE, l'autorité compétente sur recours doit statuer sur la question de l'octroi de dérogations aux normes urbanistiques en vigueur, tel n'est pas le cas de la C.C.A.T.M. et de l'autorité communale, qui doivent remettre un avis; qu'elle relève que, dans leurs avis, ces deux autorités se sont d'ailleurs opposées au projet litigieux pour des raisons de gabarit et de densité, sachant que le règlement général sur les bâtisses et les trottoirs limite l'emprise au sol; qu'elle soutient qu'il ne lui appartenait pas de rappeler l'ensemble des règles applicables à l'autorité délivrante, surtout lorsque celle-ci en a connaissance dès lors que la partie adverse était à la cause dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt commune de Braine-l'Alleud, n° 223.439 du 7 mai 2013; qu'elle estime que l'éventuelle négligence n'est pas dans son chef mais bien dans celui de la partie adverse qui a statué en première instance et sur recours; qu'elle considère que l'arrêt Commune de Braine-l'Alleud, n° 222.587 du 21 février 2013, cité par la partie intervenante, n'est pas transposable dès lors qu'il concerne la question du caractère incomplet d'un dossier alors que la commune avait indiqué, lors de la réception, qu'il était complet; qu'elle considère ne pas devoir mentionner l'ensemble des dérogations existantes, ce d'autant qu'elle était de toute façon défavorable au projet et sachant que les délais d'avis sont brefs; que, sur le fond de son moyen, elle reproduit les développements de sa requête;

Considérant que, dans le dernier mémoire, la partie requérante ajoute, en ce qui concerne le respect de l'article 29 du règlement précité que celui-ci est applicable à l'ensemble des terrasses reprises dans le projet, que c'est un texte précis et clair qui ne s'interprète pas et qu'aucun motif ne permet de requalifier les terrasses arrière en simple "aménagement de jardin" afin de les faire sortir du champ d'application de cette disposition;

Considérant, quant à la recevabilité, que, contrairement à la procédure de délivrance de permis prévue à l'article 116 du CWATUPE dont il était question dans l'affaire ayant donné lieu à l'arrêt commune de Braine-l'Alleud, n° 222.587 du 21 février 2013, cité par les parties adverse et intervenante, c'est le fonctionnaire délégué, et non la commune, qui est légalement tenu de vérifier la complétude du dossier de demande de permis d'urbanisme en application de l'article 127 du CWATUPE, relatif aux permis délivrés par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué; que, dans la phase d'instruction de la demande de permis, cet article 127 circonscrit l'intervention de la commune à la seule organisation des éventuelles mesures particulières de publicité et à la remise d'un avis dans des délais de rigueur prévus dans son paragraphe 2; qu'en revanche, cette disposition n'impose pas à la commune de vérifier l'exactitude des mentions reprises dans la demande de permis; que si elle n'exige pas de la commune et de la C.C.A.T.M. de préciser, dans leurs avis, l'ensemble des règles applicables à la demande, il n'en demeure pas moins qu'il appartient à la commune d'indiquer dans son avis les raisons de fait et de droit pour lesquelles elle s'oppose à un projet, et plus particulièrement les éventuelles contrariétés de celui-ci à un règlement purement local, qu'elle est la mieux à même de connaître; que, néanmoins, le fait d'omettre de signaler dans son avis l'application à la demande de son règlement général sur les bâtisses et les trottoirs ne lui fait pas perdre son intérêt à faire respecter ce règlement d'urbanisme en vigueur sur son territoire; que le moyen est recevable;

Considérant, par ailleurs, que les parties adverse et intervenante ne démontrent pas que le règlement général sur les bâtisses et les trottoirs du 29 octobre 1953 de la commune de Braine-l'Alleud ne serait plus en vigueur; que la partie requérante soutenant que le règlement en question est toujours en vigueur sans être dûment démentie par les autres parties, il s'applique au cas d'espèce, l'abrogation d'un tel texte ne se présument pas;

Considérant que l'article 14 de ce règlement, relatif aux "implantation(s) des bâtiments principaux et des annexes", est rédigé comme suit :

" Le terrain qui peut être couvert par le bâtiment principal, annexes comprises, est limité, sauf les dérogations relatives aux saillies prévues dans le règlement :

- 1^o) vers la voie publique, par l'alignement de celle-ci ou, le cas échéant, par le front de bâtisse imposé en recul.
- 2^o) du côté opposé à la voie publique, par une parallèle à la limite précédente, tracée à une distance de celle-ci égale aux 3/4 de la profondeur moyenne de la parcelle, sans que cette distance puisse dépasser 20 mètres, la largeur de la zone de recul éventuelle n'étant pas comprise dans cette profondeur moyenne.

[...]"

que l'article 12 du même règlement, portant sur les "Bâtiments principaux-Annexes-Arrière-bâtiments-Largeur de la rue", précise ce qu'il y a lieu d'entendre par bâtiment principal et par annexe, comme suit :

" Pour l'application du présent règlement, il y a lieu de considérer :

- A.- 1^o) qu'est réputée comme bâtiment principal, la construction établie à l'alignement prescrit, depuis cet alignement jusqu'au premier mur postérieur percé de fenêtres indispensables à l'aération et à l'éclairage des pièces.
- 2^o) qu'est réputée comme annexe, toute construction située en arrière de ce mur postérieur si elle est, à tous ses étages, et suivant toute sa largeur, contiguë au bâtiment principal.

[...];

qu'il ressort de cette dernière disposition que le bâtiment principal s'entend de la construction érigée depuis l'alignement prescrit jusqu'au premier mur postérieur; que, faute de définition spécifique, la notion de construction doit s'entendre dans son sens commun, qui vise l'édification d'un bâtiment, d'une maison, d'un grand ensemble, d'un barrage, d'un mur; que ne rentrent pas, en revanche, dans cette définition une voie d'accès ou des emplacements de parking;

Considérant qu'en l'espèce, contrairement à ce que soutient la partie requérante, les terrasses prévues au rez-de-chaussée ne peuvent être considérées comme faisant partie de la construction, faute de pouvoir rentrer dans la définition de l'article 12, précité; que, par conséquent, elles ne doivent pas être prises en compte dans le calcul de la profondeur de la construction de sorte que la limite maximale de profondeur de 20 mètres n'est pas dépassée par celle-ci; que, de même, la partie requérante se méprend sur la portée des articles 12 et 14 précités, en incluant pour ce calcul les emplacements de parking et la voie d'accès vers le parking souterrain prévus par le projet querellé;

Considérant que le titre III relatif aux "zones de recul" du règlement général sur les bâtisses et les trottoirs dispose, quant à lui, ce qui suit :

" Article 24.- En dehors des immeubles frappés des servitudes publiques et sauf dispositions de règlements différentiels, toute zone de recul est assujettie aux prescriptions des articles suivants :

Plantations

Article 25.- La zone de recul doit être aménagée en jardinet, suivant un plan à soumettre à l'agrément du collège des bourgmestre et échevins; le tiers au moins de la surface de la zone de recul doit être planté et parfaitement entretenu en tout temps, les plantations à hautes tiges y sont interdites.

[...]

Cette zone de recul devra conserver constamment cette affectation de jardinet à l'exclusion de tout autre usage. La zone de recul ne peut être utilisée par aucune exploitation.

Il ne peut être rien établi ni déposé dans la zone de recul qui puisse nuire à la visibilité ou à la beauté de la voie publique.

[...]"

Considérant qu'en l'espèce, tant la partie adverse que la partie intervenante affirment qu'un tiers de la zone de recul du projet est affecté en jardinet et qu'en conséquence, l'article 25, précité, est respecté; qu'il s'agit là d'une mauvaise interprétation de cette disposition; que s'il est requis qu'un tiers au moins de la surface soit planté, les éléments à hautes tiges y étant interdits, il résulte cependant du pénultième alinéa que l'entièreté de cette zone doit être affectée à l'usage de jardinet, ce qui exclut l'aménagement d'emplacements de parking, comme le prévoit le projet litigieux; que celui-ci ne respecte pas l'article 25, précité, de sorte qu'il nécessitait une dérogation à cette disposition;

Considérant, enfin, que l'article 29 du même règlement, qui concerne les "constructions", est rédigé comme suit :

" Les bâtisses érigées à l'alignement de la zone de recul peuvent présenter des avant-corps ou terrasse.

Ces ouvrages doivent satisfaire aux conditions générales suivantes :

- a) ils ne peuvent s'étendre sur plus des 2/3 de la largeur de la façade.
- b) leur saillie ne peut dépasser en aucun cas 1m50.
- c) latéralement, ils doivent rester à une distance des propriétés voisines telle qu'aucune de leur partie ne dépasse les limites d'un gabarit formé par 2 plans verticaux à 45° rencontrant la façade à la mitoyenneté, sans pouvoir prendre naissance à l'alignement des bâtisses, à moins de 0,60 m de cette limite mitoyenne.

Des escaliers donnant accès au rez-de-chaussée et aux terrasses pourront être établis avec une saillie supplémentaire de 0,75 m sur le maximum fixé au paragraphe b";

Considérant que cette disposition est intégrée dans le Titre III relatif à la zone de recul; que les terrasses situées au rez-de-chaussée à l'arrière du bâtiment ne sont pas situées dans cette zone, de sorte que l'article 29 précité ne trouve pas à s'appliquer à leur situation;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que le deuxième moyen est fondé en ce qu'il est pris de la violation de l'article 25 du règlement général sur les bâtisses et les trottoirs;

Considérant que le troisième moyen est pris de la violation des "articles 1 et 2 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation de l'article 269 du CWATUPE, 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 et de l'excès de pouvoir"; que la partie requérante estime que si l'acte attaqué mentionne que la commission d'avis sur les recours critiquait le déboisement excessif et le manque d'espaces verts résultant du projet litigieux, il n'expose pas les raisons pour lesquelles il n'a pas suivi cet avis sur ces deux points; qu'elle considère également que la motivation relative à la densité du projet n'est pas de nature à pallier l'absence de motivation sur le maintien d'un espace végétal sachant qu'une densité identique pouvait être maintenue tout en réduisant l'emprise au sol du bâtiment et en réduisant les abattages d'arbres; qu'elle affirme que la condition imposant la réalisation d'une aire de manœuvre à l'arrière du bâtiment nécessitera un abattage complémentaire aux 15 arbres déjà concernés; qu'elle souligne qu'aucun motif de l'acte attaqué ne permet de comprendre pourquoi la partie adverse n'a pas suivi l'avis de la commission d'avis sur les recours; qu'elle relève que la note interne ainsi que la proposition de décision réalisée par l'administration wallonne pour le Ministre invoquaient le caractère potentiellement remarquable de certains de ces arbres, ce qui pouvait impliquer de respecter l'article 269 du CWATUPE; qu'elle constate que l'acte attaqué est muet sur ce point; qu'elle relève, par ailleurs, que les documents préparatoires à l'acte attaqué, s'agissant de la note interne pour le Ministre ainsi que la proposition de décision réalisée par l'administration wallonne, abordaient l'inopportunité de construire en mitoyen, et constate que l'acte attaqué n'apporte aucune réponse à cet égard; qu'enfin, elle soutient que l'acte attaqué ne prend pas en considération les problématiques liées au charroi, aux emplacements de parking insuffisants et à la difficulté de sortir des places de parking souterrain alors même que ces critiques ont été soulevées dans le cadre de l'enquête publique et à l'occasion des différents avis négatifs rendus; qu'elle conclut que l'acte attaqué est inadéquatement motivé;

Considérant que la partie adverse relève que les avis des collèges communaux des communes de Braine-l'Alleud et de Waterloo ont été transmis hors délai et sont réputés favorables; qu'elle soutient que l'acte attaqué est motivé à suffisance en ce qu'il évoque les différentes objections émises et expose les raisons pour lesquelles elle est passée outre celles relatives au déboisement, à l'opportunité de construire en mitoyen et aux questions de charroi et de parkings; qu'elle affirme avoir pris en compte les exigences imposées par l'article 1^{er} du CWATUPE, qui

impose une utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, et considère que la parcelle litigieuse occupe une position centrale, accessible et proche de différents services (important établissement scolaire, nouvelle gare R.E.R.), ce qui a été relevé également par le fonctionnaire délégué et par la commission d'avis sur les recours; qu'elle ajoute encore que le projet compte 12 emplacements de parking en sous-sol et 4 emplacements de parking à l'avant du bâtiment, ce qui répond aux problèmes de stationnement soulevés;

Considérant que la partie intervenante soutient que la critique formulée par la partie requérante relative à la motivation de l'acte attaqué en réponse aux questions du charroi et parking n'identifie pas la présence de contestations sur ces points dans les avis et durant l'enquête publique; qu'elle estime que ce faisant, la partie requérante n'exprime pas concrètement en quoi les dispositions invoquées au moyen sont violées et en déduit que le moyen est irrecevable sur ce point; qu'elle souligne, quant au fond, que la note interne à l'administration dont s'autorise la partie requérante est dépourvue de tout effet juridique, notamment ceux qui sont attachés aux avis rendus par les autorités ou instances légalement consultées au cours de la procédure; qu'en ce qui concerne les critiques relatives à la densification, elle considère que l'acte attaqué expose que celle-ci se justifie du fait de la centralité de la parcelle, de son accessibilité et de sa proximité avec les services, éléments invoqués par la partie intervenante dans son recours administratif; qu'elle relève que l'acte attaqué comporte aussi des motifs de justification de la densification au regard des prescriptions du schéma de structure de la commune de Braine-l'Alleud, et de précision quant au caractère varié des surfaces de logements prévues et quant à la limitation des abattages d'arbres au strict nécessaire; qu'elle prétend que la mitoyenneté est induite par la densification de la parcelle et que le projet respecte le projet de P.C.A. de l'époque; qu'elle soutient qu'à la lecture de la motivation de l'acte attaqué, on comprend que les questions de la densification de la parcelle et du gabarit de l'immeuble, dont découle la nécessité de supprimer une part de la végétation existante, ont été prises en compte par la partie adverse; qu'enfin, elle expose que la présence d'arbres remarquables ne consiste qu'en une hypothèse soulevée par la commission d'avis sur les recours, qui n'est corroborée par aucun élément concret; que, quant à la question du charroi et du parking, elle reproduit un considérant de l'acte attaqué dont il ressort que le projet prévoit 12 emplacements en sous-sol et 4 emplacements pour visiteurs à l'avant du bâtiment, ceci en réponse à un de ses arguments aux termes duquel elle insistait sur le fait qu'il était également possible de stationner le long de la chaussée; qu'elle relève encore que la parcelle est située à 1.300 mètres de la gare, ce qui est rappelé dans l'acte attaqué, et que l'impact sur le charroi automobile et la nécessité de disposer d'une voiture pour les habitants en sera réduit;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la partie requérante réitère l'argumentation développée initialement dans sa requête; qu'elle ajoute toutefois, en réponse à la partie intervenante, qu'à partir du moment où l'autorité a sollicité la note interne de son administration, elle devait y avoir égard et indiquer les motifs qui permettent de comprendre pourquoi elle s'en écarte; qu'elle soutient également que les 12 emplacements de parking en sous-sol et les 4 emplacements à l'avant du bâtiment sont manifestement insuffisants; qu'elle considère non sérieuse l'affirmation de la partie intervenante selon laquelle le fait d'habiter près d'une gare R.E.R. impliquerait que les habitants n'utiliseraient plus leurs véhicules;

Considérant que, dans le dernier mémoire, la partie requérante soutient à nouveau que l'avis donné par le service juridique de l'administration wallonne, qui intervient au stade final de l'instruction sur recours, vise à informer le Ministre de manière à lui permettre de statuer en connaissance de cause; qu'elle en déduit que celui-ci, s'il décide de s'écarter de cet avis, doit en indiquer les motifs dans l'acte attaqué; que, pour le surplus, elle réitère les arguments développés dans ses écrits antérieurs;

Considérant, quant à la recevabilité du moyen, que la partie requérante indique de manière précise que l'acte attaqué n'est pas assorti d'une motivation adéquate à la suite des critiques formulées en ce qui concerne le charroi et l'insuffisance des emplacements de parking; que le moyen est recevable;

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 l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise;

Considérant qu'afin de statuer de façon éclairée, l'autorité administrative est tenue de solliciter les avis que les normes législatives ou réglementaires lui imposent de recueillir; qu'elle peut également, si elle s'estime insuffisamment informée, procéder d'initiative à d'autres consultations; que l'autorité doit par ailleurs permettre aux administrés de comprendre, par les motivations matérielle et formelle de ses actes, pour quelles raisons elle a décidé dans un sens déterminé; que cette obligation s'impose également lorsque la consultation à laquelle l'auteur d'une décision administrative a procédé, est facultative; que cette dernière hypothèse doit toutefois être distinguée des actes purement préparatoires établis par la propre

administration de l'autorité compétente dans le seul but de préparer la décision à intervenir; qu'il en résulte que le Ministre n'était pas tenu de relayer les interrogations de son administration quant à l'éventuelle présence d'arbres remarquables et à la mise en œuvre de la procédure prévue à l'article 269 du CWATUPE; qu'il en est de même en ce qui concerne la critique relative à l'inopportunité de construire en mitoyen;

Considérant qu'en ce qui concerne le déboisement excessif et le manque d'espaces verts résultant du projet, la commission d'avis sur les recours, reprenant les termes de son avis du 17 mai 2011, a indiqué ce qui suit :

" [...]

Compte tenu de ce que le projet est situé dans un contexte urbanistique caractérisé par l'implantation en ordre ouvert de villas; que, par ailleurs, le contexte est largement végétalisé;

Compte tenu de ce que le projet s'inscrit à l'encontre de ces caractéristiques étant donné qu'il s'implante en totale mitoyenneté d'une part, et d'autre part que cette implantation occupe de manière trop importante le parcellaire, ce qui ne permet plus de conserver une végétation suffisante par rapport à celle présente dans l'environnement;

[...]"

Considérant que la partie adverse a motivé l'acte attaqué, par rapport à ces critiques, de la manière suivante :

" Considérant que la commission d'avis sur les recours a transmis, en date du 26 juillet 2012, l'avis défavorable ci-annexé;

[...]

Considérant, quoi qu'il en soit, qu'il convient de constater, comme l'ont fait les autorités communales, le fonctionnaire délégué et la commission d'avis sur les recours, que l'urbanisation de cette parcelle se justifie du fait de sa centralité, de son accessibilité et de sa proximité avec les services;

Considérant que, quoique le projet soit relativement isolé pour l'instant, avec une moyenne de gabarits de référence assez bas, il n'en sera plus de même une fois que la zone d'aménagement communal concerté de Merbraine sera mise en œuvre;

Considérant que le voisinage comporte des immeubles à appartements ou de bureaux présentant des gabarits et des densités semblables;

Considérant que la densification du bâti à cet endroit est opportune en ce que la parcelle est située à proximité immédiate du collège Cardinal Mercier, établissement scolaire largement fréquenté, et à $\pm$ 1.300 mètres de la nouvelle gare RER de Braine-l'Alleud qui assure la liaison vers la région bruxelloise; que cette situation justifie la densité du projet;

Considérant que le schéma de structure communal prévoit une densification ponctuellement plus élevée le long des axes urbains; que la densification prônée à

cet endroit est de 20 log/ha minimum; que le schéma de structure communal ne prévoit pas de maximum; qu'enfin le schéma de structure communal a pour objectif de favoriser l'accès à la future gare RER; que la densification le long d'un des axes structurant de la commune apparaît par conséquent opportune;

[...]"

Considérant qu'une telle motivation justifie à suffisance les raisons pour lesquelles la partie adverse autorise le projet litigieux, nonobstant les critiques formulées à l'égard de son gabarit et de la densification du bâti, dont il résulte nécessairement des conséquences sur la végétation présente sur la parcelle; que l'argument selon lequel une densité identique aurait pu être maintenue tout en réduisant l'emprise au sol du bâtiment, ce qui aurait diminué corrélativement la disparition de la végétation présente n'a pas été soulevé par la commission d'avis sur les recours, de sorte que la partie adverse ne devait pas y répondre;

Considérant, par ailleurs, que la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique; qu'il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation; qu'autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant que les problématiques liées au charroi, l'insuffisance des emplacements de parking et la difficulté de sortir des places de parking en souterrain ont été soulevées dans plusieurs réclamations introduites lors de l'enquête publique; que l'acte attaqué reprend les arguments soulevés par la partie intervenante dans son recours, parmi lesquels celle-ci indiquait que "16 emplacements de parking seront aménagés pour les 11 appartements et il sera possible de stationner également le long de la chaussée de Mont-Saint-Jean" mais n'indique nullement la raison pour laquelle la partie adverse estime ce nombre suffisant; qu'il résulte, par ailleurs, de l'examen du deuxième moyen que les emplacements de parking prévus dans la zone de recul sont contraires à l'article 25 du règlement général sur les bâtisses et les trottoirs; qu'enfin, l'acte attaqué ne comporte aucun motif sur les points soulevés; qu'il en résulte que la motivation de l'acte attaqué n'est ni adéquate ni suffisante; que le troisième moyen est fondé;

DECIDE :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 5 août 2013 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne à la S.P.R.L. C.D.F.I., ayant pour objet la construction d'un immeuble de 11 appartements avec parking en sous-sol sur un bien situé chaussée de Mont-Saint-Jean à Braine-l'Alleud, et cadastré 2^{ème} division, section B, n° 139b et Waterloo, 4^{ème} division, section Q, n° 245a.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente et un mars deux mille quinze par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.