

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.606 du 30 novembre 2016

A. 216.351/XIII-7361

En cause : **la Société anonyme VACAM,**
ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
Vieux chemin du Poète 11
1301 Bierges,

contre :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 juillet 2015 par la société anonyme (S.A.) VACAM qui demande l'annulation de l'arrêté ministériel du 29 avril 2015 lui refusant le permis d'urbanisme sollicité, ayant pour objet la construction de trois habitations unifamiliales et trois habitations bi-familiales sur un bien sis avenue René Soyer à La Hulpe, cadastré section B, n^{os} 311n et 313 h/pie;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure de la partie adverse et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 12 juillet 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 octobre 2016 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Bernard FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

1. La S.A. VACAM introduit auprès du collège communal de La Hulpe, à une date que le dossier ne permet pas de déterminer, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de logements sur un bien sis à La Hulpe, avenue René Soyer, cadastré section B/4, n^{os} 311n et 314h (partie).

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui accompagne la demande de permis précise que le projet consiste en la construction d'un ensemble de six habitations, dont trois maisons unifamiliales et trois maisons bi-familiales.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

Il est situé en aire centrale au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par arrêté ministériel du 8 mars 1995.

Il est également repris dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) "Soyer" en cours d'élaboration.

2. Le 13 mars 2014, la S.A. VACAM communique au collège communal une "note explicative complémentaire" et des plans modificatifs qui font suite, d'une part à des remarques émises par le collège le 27 janvier 2014, et d'autre part, à une réunion de synthèse organisée le 26 février 2014 entre l'architecte, la commune et le maître d'ouvrage.

La note explicative précise que les plans annulent et remplacent les plans PU01 à PU10 sans indice.

3. Le 22 avril 2014, la commune de La Hulpe signale à la S.A. VACAM que les plans déposés le 13 mars 2014 ont retenu toute son attention, que le projet déroge au R.C.U. sur différents points et l'informe qu'en sa séance du 7 avril 2014, le collège a décidé de lui demander d'introduire des plans modifiés sachant qu'il y a lieu de proposer d'autres teintes de matériaux, de revoir le caractère architectural des façades et de réduire le nombre de dérogations.

4. Le 5 mai 2014, la S.A. VACAM communique au collège communal une "note explicative complémentaire" et des plans adaptés en réponse aux remarques émises par le collège le 22 avril 2014.

La note explicative précise que l'ensemble des modifications a été reporté dans les plans PU02 à PU09 indice B du 5 mai 2014 annexés à celle-ci.

5. Le 26 mai 2014, le collège communal de La Hulpe délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

6. Une enquête publique est organisée du 26 juin au 10 juillet 2014. Elle suscite cinq lettres de réclamations. L'avis d'enquête publique précise que le projet déroge aux prescriptions du R.C.U. en ce qui concerne les points suivants :

- les lucarnes ne s'inscrivent pas avec discrétion dans la composition générale de la façade; elles ne s'inspirent pas des réalisations traditionnelles;
- la pente supérieure à 4 % sur les 5 premiers mètres de la rampe d'accès au garage;
- le faîtage de certains volumes principaux n'est pas parallèle à la rue;
- l'unique dégagement latéral est inférieur à 6 m;
- matériaux : la brique de parement de ton brun et beige (et non rouge-brun foncé).

7. Le 26 juin 2014, le service d'incendie de Braine-1'Alleud émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

8. Le 2 juillet 2014, FLUXYS émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

9. Le 10 juillet 2014, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) de La Hulpe émet un avis défavorable sur le projet.

10. Le même jour, la S.A. VACAM adresse au collège communal de La Hulpe une note identique à celle communiquée le 13 mars 2014 mais intitulée cette fois "Suite à l'enquête publique concernant l'avenue René Soyer à La Hulpe".

11. Le 25 août 2014, le collège communal de La Hulpe décide "[...] de rencontrer le demandeur et demander des plans modifiés sachant qu'il y a lieu :

- de revoir les façades (matériaux, lucarnes,...), en ce qui concerne leur composition mais aussi par rapport aux vues que certaines baies génèrent.
- de réduire au maximum la hauteur sous corniche du projet.
- de transmettre un plan précis de plantation pour l'ensemble du projet (côtés rue et jardin, verger,...)
- d'étudier la possibilité d'aménager la bergerie existante en abris de jardin à la place de ceux prévus".

12. Le 17 septembre 2014, la commune de La Hulpe signale à la S.A. VACAM que le collège communal a décidé de solliciter des plans modifiés et qu'une réunion peut être organisée si elle le souhaite.

13. Le 30 septembre 2014, la S.A. VACAM adresse à la commune de La Hulpe "une note explicative complémentaire" et des "plans adaptés au 29/09/2014".

14. Le 6 octobre 2014, le collège communal de La Hulpe refuse le permis d'urbanisme sollicité estimant que le projet nuit au bon aménagement des lieux et qu'il ne respecte ni ne structure les lignes de force du paysage, en conséquence de quoi, une proposition motivée de dérogation n'est pas adressée au fonctionnaire délégué.

15. Le 14 novembre 2014, la S.A. VACAM introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 17 novembre 2014.

16. Le 11 décembre 2014, la S.A. VACAM transmet à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) des pièces complémentaires numérotées 24 à 33 et un inventaire actualisé qu'elle entend déposer lors de la séance d'audition de la Commission d'avis sur les recours prévue le lendemain.

17. Le 12 décembre 2014, la DGO4 transmet à la Commission d'avis sur les recours le document précisant le cadre dans lequel s'inscrit le projet. Ce document précise que

"[l]a demande déroge aux prescriptions suivantes du R.C.U. :

- La mitoyenneté est obligatoire (partie 2, 1.1. § 3)
- La trame parcellaire doit être maintenue (partie 2, 1.2. § 2)
- La rampe d'accès aux garages ne peut avoir une pente supérieure à 4 % sur les cinq premiers mètres (partie 2, 1.4. § 1)
- Le dégagement latéral doit présenter une largeur de minimum 6 mètres (partie 2, 1.6. § 3)

- La superficie au sol d'un volume secondaire ne dépasse pas 40 m², (partie 2, 1.8. § 3) si l'on considère que le projet est composé de deux volumes principaux
- Les toitures plates sont autorisées si leur surface est de maximum 15 m² (partie 2, 3, § 8) si l'on considère que le projet est composé de deux volumes principaux
- Les prises de lumière en toiture sont situées sur les pignons ou sur le pignon arrière (partie 2, 8, § 10)
- Les lucarnes et tabatières ne détruisent pas la volumétrie générale de la toiture. Elles ne sont admises que si elles s'inscrivent avec discrétion et harmonie dans la composition générale de la façade (partie 2, 8, § 11)
- Le nombre de matériaux différents pouvant être utilisés par volume pour la réalisation de l'ensemble des parements est de deux, dont un prédominant (partie 2, 4, § 3)
- La brique sera de teinte rouge-brun moyen à foncé (partie 2, 4, § 4).

Les maisons bi-familiales ne respectent pas le règlement sur les bâtisses relatif à l'accessibilité aux P.M.R. (pente d'accès depuis la voirie, absence d'aire de rotation d'1,5 m longueur du mur dans le prolongement de la porte fermée...).

La demande prend place sur les parcelles n° 311n et 313h/pie. S'agissant de cette dernière, l'extrait cadastral indique que la parcelle 313h n'est pas encore divisée. La demande tomberait dès lors dans le champ de l'article 88 du CWATUPE et nécessiterait un permis d'urbanisation".

18. Le 12 décembre 2014, la Commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur le projet.

19. Le 16 décembre 2014, la S.A. VACAM adresse à la DGO4 l'acte de vente relatif à la parcelle de terrain concernée par le projet ainsi qu'un procès-verbal de mesurage attestant que le bien vendu résulte d'une division du bien cadastré 1^{ère} division, section B, n° 313h.

20. Le 12 mars 2015, la S.A. VACAM adresse à la DGO4, à la suite d'un échange d'emails, l'avis de FLUXYS du 2 juillet 2014, l'avis de l'Association intercommunale pour l'aménagement et l'expansion économique du Brabant wallon (I.B.W.) du 4 avril 2013, l'avis du service d'incendie régional (S.I.R.) du 3 mars 2015, des plans modifiés pour répondre à la réglementation P.M.R. (articles 414 et suivants du CWATUPE) accompagnés d'une "note explicative complémentaire - plans adaptés au 02/03/2015 en réponse aux remarques émises par la Commission d'avis sur les recours en date du 12/12/2014 et au rapport [...] du Service de prévention Incendie de Braine l'Alleud".

21. Le 10 avril 2015, la direction juridique des recours et du contentieux de la DGO4 propose au ministre d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

22. Le 17 avril 2015, la S.A. VACAM adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon, réceptionnée le 20 avril 2015.

23. Le 29 avril 2015, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal refuse le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant [...] que l'avis de la Commission dispose par ailleurs que :

« Compte tenu enfin de ce que la DGO4 a indiqué dans le document qu'elle a transmis à la Commission préalablement à l'audition (cf. supra) que le règlement général relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite est d'application en l'espèce; que, selon la Commission, il y a lieu de faire en sorte que ce règlement soit respecté et d'effectuer les interventions nécessaires à cette fin».

Considérant que, suite à l'audition, l'avocat du demandeur a transmis une réponse aux remarques émises par la Commission et reprises supra; que des plans illustrent et démontrent la faisabilité de l'intégration des prescriptions du règlement général sur les bâtisses;

[...]

Considérant toutefois que les plans n'intègrent pas les prescriptions suivantes :

- «les sas ne présentent pas une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débattement de porte» (article 415/2);
- «la longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, n'est pas de 50 centimètres minimum (article 415/2)» des portes d'entrée de l'ensemble des logements situés au rez-de-chaussée;

Considérant qu'aucune dérogation au règlement général sur les bâtisses ne sera accordée et que le demandeur doit intégrer les contraintes du prescrit des articles 414 et suivants;

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux propose, pour les motifs développés ci-avant d'octroyer le permis moyennant le respect des conditions suivantes :

« [...]

- Intégrer les aménagements visant à respecter les articles 414 et suivants du Code relatifs à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, à savoir :
 - ° Réserver un emplacement de stationnement d'une largeur de 3,3 mètres le long des cheminements d'accès aux maisons 2, 3 et 6;
 - ° Installer, entre ces emplacements réservés et les cheminements d'accès précités, une plate-forme élévatrice;
 - ° Positionner la porte d'entrée au sas de manière à réserver 50 centimètres minimum de longueur de mur dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée;
 - ° Les portes extérieures donnant accès au sas s'ouvriront vers l'extérieur;

[...]»;

Considérant qu'il y a lieu de se rallier à l'analyse de la Commission et de la DGO4, Direction Juridique, des recours et du contentieux, développés ci-avant;

Considérant toutefois, que le Conseil d'Etat (arrêt n° 227.002 du 2 avril 2014) renseigne que :

« si un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires, qu'en aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son 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 et que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant le délivrance du 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 être admise»;

Considérant que les conditions proposées par l'administration en recours portent notamment sur l'aménagement des abords conforme au règlement PMR [lire : personnes à mobilité réduite], laissant une large latitude au bénéficiaire du permis; que de telles conditions imposent le dépôt de plans complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; qu'il est manifeste que ces conditions ne répondent pas aux exigences de la jurisprudence constante du Conseil d'Etat rappelée ci-avant;

Considérant à titre supplétif que s'agissant des sas d'entrée de l'ensemble des immeubles projetés, l'administration ne propose aucune condition; qu'en effet il y a lieu de regretter l'impossibilité d'imposer des conditions en ce qui concerne «la longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, n'est pas de 50 centimètres minimum (article 415/2)» des portes d'entrée de l'ensemble des logements situés au rez-de-chaussée; que les plans devraient être modifiés éventuellement en supprimant la porte permettant d'accéder au logement de l'étage et en agrandissant les halls d'entrée de manière à se conformer à la fois à «l'aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débattement de porte (article 425/2)» et à «la longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, n'est pas de 50 centimètres minimum (article 415/2)»;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant que le permis sollicité ne peut être octroyé en l'état;

Considérant en effet que des plans modificatifs doivent être introduits et que la procédure de recours ne permet pas de solliciter de nouveaux plans;

DECIDE

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par la société VACAM sa, ayant pour objet la construction de trois habitations unifamiliales et trois habitations bifamiliales, est REFUSE.

[...]".

24. Le 4 mai 2015, cette décision est notifiée à la S.A. VACAM.

25. Le 11 mai 2015, le conseil de la S.A. VACAM invite le ministre à retirer sa décision de refus de permis et à délivrer le permis sollicité aux conditions

qu'il lui plaira d'imposer et notamment, la condition de respecter les dispositions relatives au règlement P.M.R.

26. La S.A. VACAM précise qu'elle a introduit, le 25 juin 2015, une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de La Hulpe afin d'intégrer, dans les plans, les modifications relatives au respect de la réglementation P.M.R. et/ou de toutes autres modifications ultérieures. Elle précise que cette demande n'implique pas une renonciation au présent recours;

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles 123, 414 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, de la violation du principe général de proportionnalité, de l'erreur dans les motifs de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que, dans une première branche, elle soutient qu'il ressort de la jurisprudence à laquelle elle se réfère dans sa requête que les conditions ayant pour objet le respect des articles 414 et suivants du CWATUPE sont parfaitement légales; qu'elle écrit qu'il s'agit de conditions strictes et précises qui constituent en réalité des conditions relatives à l'exécution du permis d'urbanisme; qu'elle expose que l'obligation pour le destinataire d'un permis d'urbanisme de respecter les articles 414 et suivants du CWATUPE ne peut être considérée comme étant susceptible de constituer une modification substantielle du projet initial; qu'elle en déduit qu'en considérant que la condition relative au respect de la réglementation P.M.R. laisse une large marge d'appréciation à son destinataire en manière telle que la délivrance du permis d'urbanisme sollicité ne peut être assortie d'une telle condition, la partie adverse viole les dispositions visées au moyen; qu'elle ajoute que l'auteur de l'acte attaqué ne démontre, ni n'explicite en quoi le respect de ces conditions impliquerait une marge d'appréciation dans le chef du bénéficiaire du permis, ni en quoi les plans accompagnant la demande de permis d'urbanisme ne permettraient pas le respect desdites prescriptions alors que ces plans permettent incontestablement, moyennant certaines modifications à apporter en cours d'exécution, le respect des conditions P.M.R;

que, dans une seconde branche, elle estime que l'acte attaqué considère, de manière péremptoire et sans aucune justification, que les conditions relatives au respect du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite nécessitent le dépôt de plans modificatifs; qu'elle soutient que l'obligation pour le destinataire d'un permis d'urbanisme de respecter les articles 414 et suivants du CWATUPE ne peut constituer une modification substantielle du projet initial; que, selon elle, le respect des articles 414 et suivants du CWATUPE, précités,

n'impose nullement le dépôt de plans modificatifs sur lesquels l'autorité compétente devrait, encore ultérieurement, porter un quelconque pouvoir d'appréciation; qu'elle en déduit qu'en considérant que la condition relative au respect de la réglementation P.M.R. nécessite le dépôt de plans modifiés en manière telle que la délivrance du permis d'urbanisme sollicité ne peut être assortie d'une telle condition, la partie adverse viole les dispositions visées sous le présent moyen; qu'elle constate qu'en tout état de cause, l'auteur de l'acte attaqué se limite à énoncer que les conditions proposées par l'administration relatives au respect de la réglementation P.M.R. imposent le dépôt de plans complémentaires et ne peuvent donc conditionner la délivrance du permis d'urbanisme sollicité sans toutefois démontrer ni expliciter en quoi le respect de ces conditions impliquerait nécessairement le dépôt de plans complémentaires ni en quoi les plans accompagnant la demande de permis d'urbanisme ne permettraient pas le respect desdites prescriptions;

Considérant que la partie adverse répond, sur les deux branches confondues, que l'acte attaqué rappelle que les aménagements à réaliser concernent les abords, le hall d'entrée et les portes des logements situés au rez-de-chaussée; qu'elle constate qu'il identifie des modifications à apporter en ce qui concerne la suppression d'une porte et l'agrandissement des halls d'entrée; qu'elle en déduit qu'elle a pu, sans enfreindre les dispositions visées au moyen, considérer qu'elle souhaitait disposer de nouveaux plans pour s'assurer de la possibilité de mettre en œuvre le prescrit des articles 414 et suivants du CWATUPE; qu'elle soutient que lorsque l'autorité estime que des modifications à apporter sont importantes, le principe de bonne administration lui impose de solliciter des nouveaux plans, se référant à cet égard à l'arrêt n° 195.363 du 16 juillet 2009; qu'elle écrit encore que la requérante ne démontre pas qu'elle aurait commis une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle conclut que le moyen manque en fait;

Considérant que la partie requérante réplique qu'outre que les prescriptions de la réglementation P.M.R. sont très précises et ne nécessitent pas le dépôt de plans modificatifs, il y a lieu de constater, en l'espèce, que les aménagements et les modifications à apporter au projet ne constituent pas des modifications importantes, et que les plans qui accompagnent la demande de permis n'empêchent pas la réalisation de ces aménagements et modifications; qu'elle précise que les aménagements à réaliser auxquels la DGO4 envisageait de conditionner le permis d'urbanisme sont tout à fait réalisables sur base des plans accompagnant la demande de permis et ne constituent à l'évidence pas des modifications importantes; qu'elle précise que, dans le cadre de la procédure de recours, elle a d'ailleurs déposé des plans démontrant la faisabilité de ces aménagements; qu'elle rappelle que la jurisprudence du Conseil d'Etat estime d'ailleurs que les prescriptions P.M.R. relatives à la création des emplacements de stationnement peuvent aisément être

respectées, se référant à cet égard à l'arrêt n° 131.651 du 24 mai 2004; qu'en ce qui concerne la condition relative aux portes extérieures donnant accès aux sas qui devront s'ouvrir vers l'extérieur, elle estime qu'elle est également tout à fait réalisable sur base des plans et ne constitue à l'évidence pas une modification importante nécessitant le dépôt de plans modificatifs soumis à l'appréciation de l'autorité; que, s'agissant du positionnement de la porte des sas d'entrée de manière à réserver 50 cm de longueur de mur dans le prolongement de la porte fermée du côté de la poignée, elle considère que cette condition est également tout à fait réalisable moyennant quelques petites modifications en cours d'exécution du permis comme l'agrandissement de quelques centimètres du mur se trouvant dans le prolongement de la poignée de la porte d'entrée; une telle modification est tout à fait envisageable et n'a qu'un impact limité sur les plans établis; qu'elle expose que la suppression de la porte permettant l'accès des sas vers les logements situés au 1^{er} étage ne constitue à l'évidence pas une modification importante et est tout à fait réalisable sur base des plans; qu'elle soutient qu'en tout état de cause, la partie adverse ne démontre nullement que les aménagements à réaliser et les modifications à apporter au projet sont de nature à avoir un impact tel qu'ils auraient pour effet de modifier son appréciation sur le projet; qu'elle se réfère à cet égard à l'arrêt n° 195.363, du 16 juillet 2009; qu'enfin, elle conclut que la partie adverse ne justifie et ne démontre aucunement en quoi les aménagements à réaliser et les modifications à apporter au projet, visés par l'acte attaqué, devraient être considérés comme importants, en quoi la réalisation de ces aménagements et modifications impliquerait nécessairement le dépôt de plans complémentaires, ni en quoi les plans accompagnant la demande de permis ne permettraient pas la réalisation de ces aménagements et modifications; qu'elle en déduit que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant que les aménagements à réaliser et les modifications à apporter au projet pour qu'il respecte les prescriptions P.M.R. laissent une large marge d'appréciation au bénéficiaire du permis et constituent des modifications importantes nécessitant le dépôt de plans modificatifs postérieurement à la délivrance du permis;

Considérant, sur les deux branches confondues, que l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUPE dispose ce qui suit :

" Les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévues au présent titre";

que cette disposition permet à l'autorité compétente, sans l'obliger, d'assortir, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, le permis d'urbanisme de conditions; que, dans ce cadre, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée; que les conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu'elles 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, par ailleurs, que les articles 414 et suivants du CWATUPE portant sur le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (règlement P.M.R.), fixent des règles impératives et s'appliquent aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 84, § 1^{er}, du CWATUPE, et relatifs aux bâtiments, parties de bâtiments ou espaces visés à l'article 414, § 1^{er}, du CWATUPE; qu'en conséquence, l'autorité régionale est en droit de refuser une demande de permis, notamment, pour le motif du non-respect de ce règlement général; que, dans le cadre de l'examen de la demande, il appartient à l'autorité, d'une part, de vérifier si les aménagements qui sont prévus aux plans respectent les dispositions précitées et, d'autre part, de s'assurer que les plans permettent le respect des conditions dont elle envisage d'assortir le permis d'urbanisme;

Considérant qu'en l'espèce, le document transmis par la DGO4 à la Commission d'avis sur les recours relève que "les maisons bi-familiales ne respectent pas le règlement sur les bâtisses relatif à l'accessibilité aux PMR (pente d'accès depuis la voirie, absence d'aire de rotation d'1,50 m longueur du mur dans le prolongement de la porte fermée...)", sans toutefois viser explicitement les articles du CWATUPE que le projet ne respecterait pas;

qu'il s'agit, sauf erreur, de l'article 415/1, 3^o du CWATUPE (les pentes), de l'article 415/2, alinéa 2 (la longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, est de 50 centimètres minimum) et de l'article 415/2, alinéa 3 du CWATUPE (les sas, les couloirs et les dégagements présentent une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débatement de porte éventuel);

que, dans son avis du 12 décembre 2014, la Commission d'avis sur les recours relève notamment "[...] que la DGO4 a indiqué dans le document qu'elle a transmis à la Commission préalablement à l'audition (cf. supra) que le règlement général relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite est d'application en l'espèce; que, selon la Commission, il y a lieu de faire en sorte que ce règlement soit respecté et

d'effectuer les interventions nécessaires à cette fin"; qu'ensuite, elle émet un avis favorable moyennant le respect du règlement général relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite;

qu'à la suite de l'audition devant la Commission d'avis sur les recours, le conseil de la demanderesse de permis a adressé le 16 décembre 2014 au Gouvernement wallon une lettre dans laquelle il précise ce qui suit :

" [...] - sur les conditions d'accès PMR.
Ma cliente entend rappeler qu'une demande d'avis à la Commune de la Hulpe, visant à permettre l'accès privatisé et plus aisé aux logements des étages par les pignons, moyennant escalier, passerelle et rampe, a été refusée par celle-ci ... (pièce n° 34);
Les logements bi-familiaux ne peuvent prévoir d'ascenseur PMR (non-sens spatial et coûteux);
Par contre, il est parfaitement envisageable d'améliorer les entrées en modifiant celles-ci par un sas légèrement plus grand";

qu'en conséquence, la demanderesse de permis a transmis à la DGO4, le 12 mars 2015, des plans modifiés pour répondre aux "conditions P.M.R." ainsi qu'une note explicative dans laquelle elle expose, répondant à l'avis de la Commission d'avis sur les recours, ce qui suit :

" [...] La solution proposée consiste en la possibilité de mise en place de 3 plates-formes élévatrices sur le site, permettant de répondre aux exigences susmentionnées. En outre, les sas d'entrée des logements multiples concernés ont été adaptés afin de répondre aux exigences de la réglementation.

C'est la solution optimale retenue après avoir étudié la mise en place de rampe d'accès répondant aux pentes et paliers de repos prévus pour les accès PMR. Cette pré-étude met en effet en évidence que si l'on développe des accès avec rampes et paliers conformes aux exigences réglementaires, cette option génère un développement non négligeable de rampes, entrecoupées de paliers de repos qui, de ce fait hypothèque le développement d'une zone de jardin pour les logements situés au rez-de-chaussée des habitations bi-familiales, crée des servitudes importantes entre tous les logements, réduit considérablement les possibilités de verdurisation de cette même zone de recul.

Pour ce dernier point, nous avons en effet consulté l'asbl Plain-pied (bureau d'études qui a pour but d'optimiser l'autonomie des personnes à mobilité réduite) qui nous a confirmé qu'il n'était pas recommandé de verduriser les rampes PMR pour des questions de sécurité.

En outre, compte tenu des différences de niveau présentes sur le site, le dernier groupe d'habitations côté droit ne pouvait être desservi par une rampe qui respecte les contraintes réglementaires de pentes maximales admissibles.

Compte tenu de cette première analyse, la solution de 3 plates-formes élévatrices, disposées de manière jumelée avec les escaliers d'accès dans les chemins piétons nous a paru évidente. Cette option facilite l'accès aux personnes à mobilité réduite en intégrant l'aspect de «moindre fatigabilité», permet de ne pas diminuer l'impact vert des zones des reculs initialement prévues, n'impacte pas les zones de terrasses et jardin situées à l'avant des habitations, n'engendre pas de modification du relief du sol de plus de 50cm par rapport au relief existant et respecte ainsi les dispositions déjà mises en œuvre dans la version précédente du projet";

que, le 10 avril 2015, la DGO4 a proposé au ministre de délivrer le permis sollicité sur la base des plans modifiés; que cette proposition de décision est motivée comme suit :

" [...]

Considérant que, suite à l'audition, l'avocat du demandeur a transmis une réponse aux remarques émises par la Commission et reprises supra; que des plans illustrent et démontrent la faisabilité de l'intégration des prescriptions du règlement général sur les bâtisses sans pour autant modifier le projet;

Considérant toutefois que les plans n'intègrent pas la prescription suivante : «les sas ne présentent pas une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débattement de porte» (article 415/2); que les portes devront s'ouvrir vers l'extérieur pour s'y conformer;

Considérant qu'aucune dérogation au règlement général sur les bâtisses ne sera accordée et que le demandeur intégrera les contraintes du prescrit des articles 414 et suivants sous forme de conditions au présent permis [...]

Décide :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par la société VACAM s.a., ayant pour objet la construction de trois habitations unifamiliales et trois habitations bifamiliales, est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

[...]

- Intégrer les aménagements visant à respecter les articles 414 et suivants du Code relatifs à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, à savoir :
 - * Réserver un emplacement de stationnement d'une largeur de 3,3 mètres le long des cheminements d'accès aux maisons 2, 3 et 6;
 - * Installer, entre ces emplacements réservés et les cheminements d'accès précités, une plate-forme élévatrice;
 - * Positionner la porte d'entrée au sas de manière à réserver 50 centimètres minimum de longueur de mur dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée
 - * Les portes extérieures donnant accès au sas s'ouvriront vers l'extérieur;

[...]"

Considérant que, dans l'acte attaqué, la partie adverse estime qu'il y a lieu de se rallier à l'analyse de la Commission d'avis sur les recours et de la DGO4, direction juridique, des recours et du contentieux mais que les conditions proposées par cette administration portant notamment sur l'aménagement des abords conformément au règlement P.M.R., précité, laissent une large latitude au bénéficiaire du permis et imposent le dépôt de plans complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; qu'elle ajoute ce qui suit :

" Considérant à titre supplétif que s'agissant des sas d'entrée de l'ensemble des immeubles projetés, l'administration ne propose aucune condition; qu'en effet il y a lieu de regretter l'impossibilité d'imposer des conditions en ce qui concerne «la longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, n'est pas de 50 centimètres minimum (article 415/2)» des portes d'entrée de l'ensemble des logements situés au rez-de-chaussée; que les plans devraient être modifiés éventuellement en supprimant la porte permettant d'accéder au logement de l'étage et en agrandissant les halls d'entrée de manière à se conformer à la fois à «l'aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débattement de porte (article 425/2)» et à «la longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, n'est pas de 45 centimètres minimum (article 415/2)»;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant que le permis sollicité ne peut être octroyé en l'état;

Considérant en effet que des plans modificatifs doivent être introduits et que la procédure de recours ne permet pas de solliciter de nouveaux plans";

Considérant, tout d'abord, que les conditions proposées par l'administration pour répondre au règlement P.M.R., précité, concernant les abords du projet portent, d'une part, sur l'aménagement d'un emplacement de parking d'une largeur de 3,3 mètres le long des cheminements d'accès aux maisons 2, 3 et 6 et, d'autre part, sur l'installation d'une plate-forme élévatrice entre ces emplacements réservés et les cheminements d'accès précités; que la première de ces conditions est précise et limitée quant à son objet et ne nécessite pas le dépôt de nouveaux plans; que, par ailleurs, la seconde impose le respect du plan PU03 tel qu'il a été modifié à la suite de l'avis de la Commission d'avis sur les recours et déposé le 12 mars 2015, les plates-formes élévatrices pour les P.M.R. y figurant;

Considérant que ce nouveau plan PU3 communiqué le 12 mars 2015 modifie également les sas d'entrée des immeubles; qu'il ressort de ce plan que la longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, est bien de 50 centimètres minimum des portes d'entrée de l'ensemble des logements situés au rez-de-chaussée, répondant en cela au prescrit de l'article 415/2 du CWATUPE; que la proposition de décision formulée par l'administration est assortie de la condition "de positionner la porte d'entrée au sas de manière à réserver 50 centimètres minimum de longueur de mur dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée"; que, partant, celle-ci proposait en réalité, également, le respect de ce nouveau plan sur ce point; que, par ailleurs, cette proposition était assortie de la condition que les portes extérieures donnant accès au sas s'ouvrent vers l'extérieur, de manière à ce que les sas présentent une aire de rotation de 1,5 mètre minimum;

Considérant, cependant, que le nouveau plan PU3 communiqué le 12 mars 2015, précité, n'est pas le plan PU03 visé par le ministre pour être annexé à l'arrêté attaqué du 29 avril 2015, mais sa version antérieure; que le ministre n'indique

pas la raison pour laquelle il ne tient pas compte des plans modificatifs déposés par la demanderesse de permis; que, partant, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas à la partie requérante de comprendre les raisons pour lesquelles les plans modifiés communiqués à la suite de son audition devant la Commission d'avis sur les recours ne sont pas pris en considération alors qu'ils ont été précisément déposés pour répondre aux contraintes imposées par le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par des personnes à mobilité réduite; que, dans cette mesure, le moyen est fondé;

Considérant que le second moyen est pris à titre subsidiaire par la partie requérante; que, compte tenu du caractère fondé du premier moyen, il n'y a pas lieu de l'examiner;

Considérant que la partie requérante demande que la partie adverse soit condamnée à lui verser une indemnité de procédure d'un montant de base de 700 euros; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal du 29 avril 2015 refusant à la S.A. VACAM le permis d'urbanisme sollicité, ayant pour objet la construction de trois habitations unifamiliales et trois habitations bifamiliales sur un bien sis avenue René Soyer à La Hulpe, cadastré section B, n^{os} 311n et 313 h/pie.

Article 2.

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

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente novembre deux mille seize par :

M ^{me} GUFFENS,	président de chambre,
M. BODART,	conseiller d'Etat,
M ^{me} BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me} WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

S. GUFFENS.