

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 88.711 du 7 juillet 2000

A.78.100/XIII-560

En cause : **SCHYNS** Eliane,
ayant élu domicile chez
Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,
rue de Suisse 21
1060 Bruxelles,

contre :

**la Députation permanente du
Conseil provincial du Brabant wallon.**

Partie intervenante :

Madame OCREMAN-GOEMANS,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 1^{er} avril 1998 par Eliane SCHYNS qui demande l'annulation du permis de bâtir délivré par la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon le 30 octobre 1997 à Madame OCREMAN-GOEMANS pour la démolition de l'immeuble sis à l'angle de l'avenue Maréchal Ney et de l'avenue Général Ruquoy, sur la parcelle de terrain cadastrée 2^e division, section A, n° 510a, à Braine-l'Alleud, et la construction, à cet emplacement, d'un immeuble comportant 19 appartements et studios, avec 13 garages et 3 parkings privés;

Vu l'arrêt n° 75.430 du 23 juillet 1998 accueillant la demande en intervention introduite par Madame OCREMAN-GOEMANS dans la procédure en référé et ordonnant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 20 août 1998 par Madame OCREMAN-GOEMANS, partie ayant intérêt à la solution de l'affaire;

Vu la requête introduite le 20 août 1998 par laquelle Madame OCREMAN-GOEMANS demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 26 août 1998 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. KOVALOVSKY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 14 avril 1999 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 7 octobre 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 novembre 1999;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaisant pour la requérante, Me

H.-S. HUMMEL, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Fr. SOLAU, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

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

1. En juin 1996, M. B. JACQUES, architecte, introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud une "demande d'accord de principe" en vue de la construction d'un immeuble comportant 19 logements sur un terrain sis à l'angle de l'avenue Maréchal Ney et de l'avenue Général Ruquoy, cadastré 2^e division, section A, n° 150a, à Braine-l'Alleud.

2. Il n'est pas contesté que la parcelle concernée, propriété de Madame OCREMAN-GOEMANS, est située en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles. Elle est reprise dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n° 3quarto. Sur cette parcelle se trouve actuellement une maison d'habitation.

Selon le dossier administratif, ledit plan aurait été "approuvé par arrêté ministériel du 05.11.1986", tandis que, selon la note d'observations (II.2.), il aurait été "approuvé implicitement le 29 avril 1995".

3. Le 24 juin 1996, le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud décide de soumettre l'avant-projet à l'enquête publique, "vu l'importance du projet". L'avis d'enquête annonce, quant à lui, que la demande comporte une dérogation ("Rez + 3 + combles").

Cette enquête, qui se déroule du 5 juillet 1996 au 20 juillet 1996, suscite 30 lettres de réclamations.

Le 29 juillet 1996, le collège des bourgmestre et échevins invite le demandeur à introduire "un projet plus élaboré comprenant entre autres la hauteur, le gabarit et la perspective cotés des bâtiments voisins".

Cette décision est motivée comme suit :

" Attendu que l'enquête menée du 05.07.1996 au 20.07.1996 a soulevé 30 lettres de réclamations individuelles qui soulèvent les problèmes suivants :

- affichage pendant la période des vacances et d'un seul côté du terrain (avenue G. Ruquoy et pas d'affiche avenue Maréchal Ney);
- les plans sont trop vagues pour se prononcer;
- les arbres, qui sont l'originalité de l'avenue Général Ruquoy, seront abattus et probablement jamais remplacés pour permettre l'accès aux emplacements de parking;
- le gabarit est trop important par rapport aux habitations à caractère résidentiel qui constituent la majorité de l'habitat de ce quartier;
- le nombre d'appartements est trop important et constitue un risque d'augmentation de la circulation et de stationnement intempestif;
- les fenêtres de la façade arrière offrent des vues directes sur les biens voisins;

Attendu que les plans sont trop vagues pour pouvoir se prononcer sur la conformité du projet avec le plan particulier d'aménagement 3quarto dans lequel se situe le bien".

4. Une nouvelle demande d'"accord de principe" est alors introduite, accompagnée de lettres d'accord de certains propriétaires voisins. Le 9 septembre 1996, le collège des bourgmestre et échevins décide de soumettre le nouvel avant-projet à l'enquête publique. L'enquête, menée du 23 octobre 1996 au 7 novembre 1996, suscite 16 réclamations.

A la suite de cette enquête, le collège des bourgmestre et échevins décide, le 18 novembre 1996, d'"émettre un avis défavorable (...) en attirant l'attention du demandeur sur le fait que les prescriptions du plan particulier d'aménagement constituent des maxima que pour des raisons de bon aménagement (il) pourrait être amené à diminuer".

Cette décision est motivée comme suit :

" Vu la demande d'accord de principe introduite par Monsieur JACQUES - architecte - pour le compte de Madame OCREMAN et tendant à démolir le bâtiment existant en vue de reconstruire un immeuble à appartements sur le bien sis à l'angle de l'avenue Maréchal Ney et de l'avenue Général Ruquoy, cadastré 2^e division, section A, n° 510a, repris dans le périmètre du plan particulier d'aménagement n° 3quarto;

Vu l'importance du projet;

Vu sa décision du 24.06.1996 de soumettre l'avant-projet précité à enquête publique;

Attendu que l'enquête menée du 05.07.1996 au 20.07.1996 a soulevé 30 lettres de réclamations individuelles qui soulèvent les problèmes suivants :

- affichage pendant la période des vacances et d'un seul côté du terrain (avenue G. Ruquoy et pas d'affiche avenue Maréchal Ney);
- les plans sont trop vagues pour se prononcer;
- les arbres, qui sont l'originalité de l'avenue Général Ruquoy, seront abattus et probablement jamais remplacés pour permettre l'accès aux emplacements de parking;
- le gabarit est trop important par rapport aux habitations à caractère résidentiel qui constituent la majorité de l'habitat de ce quartier;
- le nombre d'appartements est trop important et constitue un risque d'augmentation de la circulation et de stationnement intempestif;
- les fenêtres de la façade arrière offrent des vues directes sur les biens voisins;

Attendu que les plans sont trop vagues pour pouvoir se prononcer sur la conformité du projet avec le plan

particulier d'aménagement n° 3quarto dans lequel se situe le bien;

Vu sa décision du 29.07.1996 d'inviter l'auteur de projet à introduire un projet plus élaboré comprenant entre autres la hauteur, le gabarit et la perspective cotés des bâtiments voisins;

Vu le nouvel avant-projet déposé comprenant également l'accord de certains voisins;

Vu sa décision du 09.09.1996 de soumettre le nouvel avant-projet à enquête publique;

Attendu que l'enquête menée du 23.10.1996 au 07.11.1996 a soulevé 16 réclamations qui relèvent les problèmes suivants :

- les zones de recul qui devraient être plantées sur 1/3 de leur surface seront dénaturées par des parkings;
- le gabarit est trop important et "défigure" le caractère résidentiel que constitue la majorité de l'habitat de ce quartier;
- les saillies ne sont pas conformes et devraient débiter à 60 cm de l'axe mitoyen;
- le nombre d'appartements est trop important et constitue un risque d'augmentation de la circulation et du stationnement;

Attendu que le projet n'est pas conforme aux prescriptions du P.P.A. n° 3quarto en ce qui concerne les zones de recul à rue, les saillies et la hauteur sous corniche par rapport à la construction voisine de droite située avenue Général Ruquoy;

Attendu que bien que les prescriptions du P.P.A. ne limitent pas le nombre de logements, il s'avère que l'occupation est trop dense compte tenu de ce qui existe sur place;

Attendu que la construction d'un immeuble à appartements dans l'avenue G. Ruquoy ne s'est pas avérée judicieuse car non intégrée au bâti existant et qu'il n'y a pas lieu de répéter cette erreur;

Attendu que cet accord de principe ne constitue pas une demande de permis de bâtir en bonne et due forme et qu'une motivation plus complète pourrait être émise au cas où une demande de permis de bâtir serait introduite".

5. Le 22 janvier 1997, Madame OCREMAN-GOEMANS introduit une demande de permis de bâtir en vue de

"construire un immeuble de 19 appartements et studios, avec 13 garages et 3 parkings privés". Il est accusé réception de cette demande le 24 janvier 1997.

6. Le 7 avril 1997, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis sollicité, pour les motifs suivants :

" Attendu que bien que conforme aux prescriptions du P.P.A. n° 3quarto en ce qui concerne le gabarit, le bâtiment projeté n'en est pas moins imposant et non intégré au caractère résidentiel du quartier;

Attendu que les remarques se rapportant à l'avant-projet en ce qui concerne l'occupation trop dense compte tenu de ce qui existe sur place, restent d'application;

Attendu que le tiers au moins de la surface de la zone de recul doit être planté conformément aux prescriptions du P.P.A. n° 3quarto, ce qui n'est pas le cas pour le projet présenté et ce à cause des nombreux emplacements de parcage prévus";

Cette décision est notifiée à Madame OCREMAN-GOEMANS par une lettre du 6 mai 1997.

7. Le 5 juin 1997, Madame OCREMAN-GOEMANS introduit, contre cette décision, un recours auprès de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon.

8. Le 16 octobre 1997, le service provincial de l'aménagement du territoire émet l'avis suivant :

" Vu la situation du bien en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté du 01/12/81;

Vu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement approuvé implicitement le 29/04/95;

Vu la situation du bien en zone de construction d'habitations au P.P.A. n° 3quarto;

Vu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Vu l'avis émis par SEDILEC/SEDITEL en date du 21/03/97 signalant la nécessité d'extension des réseaux électricité, gaz et télédistribution et la nécessité d'une mise à disposition de locaux techniques;

Vu l'avis défavorable émis par le service incendie en date du 03/04/97;

Vu la demande d'accord de principe introduite le 19/06/96;

Vu les 30 lettres de réclamations individuelles introduites lors de l'enquête publique portant sur le 1^{er} avant-projet;

Vu les 16 lettres de réclamations introduites lors de la 2^e enquête publique portant sur l'avant-projet plus complet;

Vu l'avis défavorable émis par le collège échevinal en date du 18/11/96 sur la demande d'accord de principe;

Considérant qu'une visite sur place a permis de constater :

- que le terrain visé comporte un bâtiment inoccupé, de type R + 1 + T situé sur la limite parcellaire nord, des arbres éparpillés sur la parcelle, un muret bas sur la limite nord, un muret de hauteur variable (1.50 m à 2 m) sur la limite est et une grille en fer forgé plus des arbres (pins) le long des limites sud et ouest;
- que le terrain est bordé de 2 parcelles bâties au nord et à l'est et de 2 voiries au sud et à l'ouest;
- que l'avenue Général Ruquoy, le long de laquelle sont projetés 10 emplacements de parcage, est une voirie fortement fréquentée vu qu'elle permet aux quartiers résidentiels situés dans les environs d'atteindre la gare et le centre de Braine-l'Alleud et qu'elle relie de plus l'athénée située un peu plus loin à la gare;
- que le bâtiment projeté ne risque pas d'augmenter la circulation vu le trafic déjà important dans l'avenue principalement concernée et que les 12 emplacements de parcage prévus dans la zone de recul permettront de dégager la bande d'accotement plantée de cerisiers qui est actuellement utilisée comme emplacement de stationnement;
- que dans l'avenue Général Ruquoy, il existe un immeuble à 14 appartements de type R + 2 + T (aménagé sur 2 niveaux), avec 6 garages au rez-de-chaussée et 6 emplacements de parcage dans la zone de recul non plantée;

- que dans l'avenue Maréchal Ney, le long de laquelle sont projetés 2 emplacements de parcage, il existe un fleuriste et un atelier de carrosserie;

Considérant que, suivant l'article 247, 8°, du CWATUP, une enquête publique était obligatoire vu que le présent projet déroge sensiblement aux articles 13, a), et 13, b), des prescriptions urbanistiques du P.P.A. n° 3quarto;

Considérant que le présent projet tend à respecter le prescrit de l'article 13, a), qui impose que le 1/3 au moins de la surface de la zone de recul soit planté, en prévoyant des dalles gazonnées sur toute la zone de recul qui servira d'aire de stationnement;

Considérant que pour améliorer le confort (visuel, sonore, ...) des logements situés dans l'angle SO du bâtiment et respecter le prescrit de l'article 13, a), il convient de supprimer les emplacements de parkings P1, P2 et P3 et de planter l'entièreté de la surface (excepté au-dessus des fosses);

Considérant que pour respecter le prescrit de l'article 13, b), il convient de clôturer la partie de (la) zone de recul susmentionnée par une haie vive et/ou un muret, l'aire de stationnement avant ne devant bien entendu pas être clôturée;

Considérant que le présent projet respecte le prescrit de l'article 3, b), 1°, vu que l'arête inférieure de toiture du bâtiment projeté du côté de l'avenue Général Ruquoy varie entre 10,25 m (parties droite et gauche) et 11,68 m (partie centrale) et que cette surélévation centrale s'intègre bien dans la façade vu la transition progressive assurée par les parties latérales plus basses avec les toitures voisines;

Considérant que le découpage de la toiture du bâtiment projeté en 4 volumes de hauteur différente est intéressant dans la mesure où il permet d'éviter la monotonie et la lourdeur d'une seule toiture sur l'ensemble du bâtiment;

Considérant que les faîtes des différentes parties de la toiture du bâtiment projeté (saut partie centrale côté avenue Général Ruquoy) restent inférieurs à ceux des constructions voisines et que les limites de bâtisse sur la parcelle visée ne sont pas dépassées;

Considérant qu'il existe d'autres immeubles à appartements non loin du terrain en question visés par ce même P.P.A. et que le caractère résidentiel du quartier ne peut donc être pris dans le sens «habitations unifamiliales» tel que le refus du collège le sous-entend;

Considérant que l'article 3 des prescriptions urbanistiques du P.P.A. ne comporte aucune indication

supplémentaire relative à la densité de la zone de construction d'habitations et ne limite donc pas le nombre de logements par hectare;

Considérant que les immeubles à appartements existant dans les environs du site concerné ont une occupation plus dense que celle de l'immeuble projeté et notamment l'immeuble situé au n° 36 de l'avenue Général Ruquoy et qui comporte 14 appartements, 6 garages et 6 emplacements de parcage dans la zone de recul sur une parcelle de largeur nettement inférieure (+/- 21 m) à celle du terrain considéré (+/- 32 m);

Considérant que l'article 92, 1°, de la nouvelle loi communale relatif aux interdictions de siéger, n'a pas été respecté lors de la délibération du collège en date du 17/03/97 sur le présent projet;

Considérant que, dans sa lettre du 05/06/97, le requérant signale que lors de la délibération sur le présent projet, le collège échevinal a méconnu le principe de bonne administration et violé l'article 10 de la Constitution proclamant le principe fondamental selon lequel «Les Belges sont égaux devant la loi»;

Considérant que, selon le Conseil d'Etat, l'autorité est tenue de fonder les distinctions qu'elle opère entre les individus sur les critères objectifs ne dépendant pas de l'appréciation arbitraire de l'autorité administrative;

Considérant l'erratum émis par le collège échevinal en date du 30/06/97 complétant l'acte de refus délivré le 07/04/97 sur le présent projet et précisant notamment que l'article 92, 1°, de la nouvelle loi communale a été respecté;

Au vu de ce qui précède, je propose à la députation permanente d'accueillir le présent recours sous réserve :

- de supprimer les emplacements de parcage P1, P2 et P3 sur le plan d'implantation;
- de planter l'espace situé à l'angle SO de la parcelle visée (voir atlas de la flore belge et luxembourgeoise);
- de clôturer cet espace d'angle conformément à l'article 13, b), des prescriptions urbanistiques du P.P.A. n° 3quarto;
- de respecter l'article 2, a), 3°, des prescriptions du P.P.A. n° 3quarto relatif aux châssis et seuils de portes et fenêtres;

- de respecter les conditions émises par le service incendie dans son avis du 03/04/97 (prescriptions de l'A.R. du 07/07/94 et notamment l'annexe 3).
- de respecter les conditions émises par SEDILEC/SEDITEL dans son avis du 31/03/97".

9. Le 30 octobre 1997, la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon décide d'accueillir le recours introduit par Madame OCREMAN-GOEMANS, et d'accorder le permis sollicité, sous réserve des conditions proposées par le service provincial de l'aménagement du territoire.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué par le présent recours, se réfère à la motivation du service provincial précité, qu'elle reproduit intégralement;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de "l'erreur dans les motifs, du défaut de motivation, de la violation du plan particulier d'aménagement n° 3quarto, tel qu'approuvé par l'arrêté ministériel du 5 novembre 1986, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, spécialement ses articles 48 et 52, § 3 (tels que libellés avant leur modification par le décret du 27 novembre 1997), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir, en ce que la partie adverse délivre le permis sollicité aux motifs, notamment, d'une part, que le projet respecterait le prescrit de l'article 3, b), 1°, des prescriptions urbanistiques du plan particulier d'aménagement n° 3quarto dès lors que l'arête inférieure de toiture du bâtiment projeté du côté de l'avenue Général Ruquoy varierait entre 10,25 m (parties droite et gauche) et 11,68 m (partie centrale) et que cette surélévation centrale s'intégrerait bien dans la façade vu la transition progressive assurée par les parties latérales plus basses avec les toitures voisines, et, d'autre part, que le projet tendrait à respecter le prescrit de l'article 13, a), des prescriptions

urbanistiques du plan particulier d'aménagement n° 3quarto en prévoyant des dalles gazonnées sur toute la zone de recul qui servira d'aire de stationnement, que les toitures du bâtiment dont la construction est autorisée se terminent par un toit plat qui recouvre la totalité de la longueur du bâtiment (et) que les saillies que comporte ledit bâtiment sont de 40 cm du côté droit de la façade avenue Général Ruquoy et à distance de 60 cm des limites mitoyennes, alors que tout acte administratif doit reposer sur des motifs exacts, pertinents et légalement admissibles, lesquels doivent figurer à l'acte lui-même, que le projet autorisé déroge aux prescriptions urbanistiques relatives à la hauteur des constructions prévues par le plan particulier d'aménagement n° 3quarto, que, selon l'article 13, a), du plan, un tiers au moins de la surface des zones de recul doit être planté, que l'article 2, b), du plan stipule que les toitures doivent être à deux versants minimum avec une pente comprise entre 35° et 50°, que l'article 2, f), du plan prévoit que les saillies doivent rester au moins à 60 cm des limites mitoyennes et être limitées par des plans verticaux formant 30° avec le front de bâtisse et tracées à partir des limites mitoyennes, que la partie adverse ne pouvait délivrer un permis dérogeant au plan particulier d'aménagement à défaut de proposition motivée en ce sens du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud et d'octroi desdites dérogations par le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement (et) qu'en toute hypothèse, les dérogations à un plan particulier d'aménagement ne peuvent être accordées qu'en ce qui concerne les dimensions des parcelles et des bâtiments, l'implantation de ceux-ci et les prescriptions relatives à leur aspect et à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à une donnée essentielle du plan";

Considérant que la partie adverse répond que la requérante fait une appréciation inexacte des plans et des autorisations données, dans la mesure où aucune dérogation

n'a été octroyée à la demanderesse en permis de bâtir; qu'ainsi, en ce qui concerne la hauteur permise, la partie adverse considère que le "3^e alinéa" de l'article 3b du P.P.A. n° 3quarto (c'est-à-dire le deuxième tiret) constitue une dérogation à l'alinéa 1^{er}, qui contient la limitation à 10,60 mètres, qu'il permet de "surélever" le bâtiment par paliers de 1,60 mètre, si les extrémités du bâtiment ne s'écartent pas de plus d'1,60 mètre de la hauteur des bâtiments voisins sur une largeur de 4 mètres et que le noeud du problème est de savoir par rapport à quelle norme le terme "surélévation" s'applique; que, selon la partie adverse, il s'applique aux limites énoncées au premier alinéa, donc à la hauteur de 10,60 mètres; que cette interprétation s'impose, selon elle, par le fait que chacun des alinéas précédés d'un tiret est indépendant l'un de l'autre et se rattache directement à l'alinéa principal du texte; qu'elle soutient que, à suivre la thèse de la requérante, il faudrait tenir compte des limitations imposées dans le texte concernant les façades de moins de 10 mètres; que, quant aux hauteurs indiquées aux plans, la partie adverse expose ce qui suit :

" IV.B.4.1.2.1

La requérante conteste d'une part les mesures qui concernent le bâtiment projeté et d'autre part les mesures qui concernent les maisons voisines.

En ce qui concerne le bâtiment, si la partie adverse a bien compris, les critiques articulées par la partie requérante, sont de trois ordres :

- le niveau 0 des plans est mal situé;
- la limite inférieure de la toiture n'est pas la corniche mais bien le point inférieur du plan incliné de l'étanchéité;
- les limites inférieures de la toiture doivent être prises à l'intersection du plan d'alignement obligatoire de la façade et le plan incliné de l'étanchéité.

B.4.1.2.1.1

En ce qui concerne le niveau 0 des plans, il appert effectivement que celui-ci est situé 5 cm au-dessus du point qui aurait dû être utilisé.

Cette différence cependant n'engendre pas de dépassement de limite et n'est donc pas relevante.

B.4.1.2.1.2

En ce qui concerne la limite inférieure de la toiture, la partie adverse a pris en compte la limite inférieure des corniches.

La partie requérante quant à elle semble retenir la limite inférieure du plan incliné de l'étanchéité.

La partie adverse maintient son point de vue, estimant que la corniche fait partie intégrante de la toiture et que c'est bien à la limite inférieure de cette corniche qu'il faut avoir égard.

Le moyen manque donc en fait.

B.4.1.2.1.3

En ce qui concerne la limite inférieure de la toiture prise à l'intersection du plan d'alignement obligatoire de la façade et le plan incliné de l'étanchéité, la partie adverse estime que la hauteur doit être prise par rapport aux saillies fixes, c'est-à-dire au bas des corniches comme dit ci-avant et non pas dans le plan d'alignement.

Le texte de l'art. 3b, 2°, du P.P.A. parle bien de la hauteur de l'arête inférieure de la toiture qui dépasse toujours quelque peu la façade.

De plus, ce même texte ne fait référence à l'alignement que pour fixer le niveau du trottoir et non pas en ce qui concerne l'endroit où la mesure doit être prise.

Le moyen manque dès lors en droit.

B.4.1.2.2

En ce qui concerne les mesures des hauteurs des bâtiments voisins, les mesures absolues et les points de références importent peu.

La seule contrainte imposée par l'art. 3b du P.P.A. est qu'il n'y ait pas une différence de plus de 1,60 m entre

la hauteur des extrémités du bâtiment projeté et les bâtiments voisins.

Cette vérification a été faite sur les plans et il appert sur ceux-ci que la différence de hauteur entre le bâtiment projeté et les bâtiments voisins, sous corniche, n'est pas de plus de 1,60 m.

Les hauteurs relatives, telles qu'indiquées sur le plan, ne paraissaient pas devoir être mises en doute.

Le moyen manque donc en fait";

qu'en ce qui concerne les plantations dans la zone de recul, la partie adverse fait observer ce qui suit :

" IV.B.4.2.1

La partie requérante invoque le fait que le tiers de la zone de recul ne serait pas planté conformément à l'article 13 A du P.P.A.

IV.B.4.2.2

Cependant, les prescriptions spécifiques imposées au demandeur de permis rencontrent parfaitement l'obligation de plantation du tiers de la zone de recul.

En effet, la partie adverse a imposé la suppression de 3 aires de parcage et son remplacement par des plantations.

De même, les dalles gazonnées posées sur les aires du parking rencontrent parfaitement l'obligation imposée par le P.P.A.

La partie adverse estime que si les dalles gazonnées ne peuvent constituer à elles-seules des plantations au sens usuel du terme "verdure" ensemble avec la plantation imposée au coin de l'immeuble, la prescription réglementaire est parfaitement rencontrée.

En effet, toute zone de plantation située dans un jardin, comprend à la fois des plantes et du gazon.

En fait, la requérante ne fait que diviser des surfaces qu'il y a lieu de considérer comme un ensemble.

Le moyen manque en fait.

IV.B.4.2.3

Subsidiairement, et si votre Conseil estimait que l'obligation de plantation n'avait pas été rencontrée sur un tiers de la zone de recul, il y aurait lieu de considérer que l'obligation de plantation ne s'impose pas dans le cadre des rampes d'accès aux garages.

En effet, l'article 13 C du P.P.A. prévoit la possibilité de rampes d'accès.

Que le fait même de prévoir une rampe d'accès à une habitation classique d'une largeur de façade de l'ordre de 6 m empêche la plantation du tiers dans la mesure où la rampe d'accès est de l'ordre de 3 m 50 de large, il faut prévoir un accès à la porte d'entrée d'un minimum d'1 m 50 de large, il ne reste dès lors plus qu'1 m de largeur sur laquelle des plantations peuvent être établies.

L'analyse du dossier photographique qui a été déposé devant la députation permanente démontre que chaque fois où une rampe d'accès à un garage est existante dans les immeubles avoisinants, la règle du tiers de plantation n'est pas respectée, peu importe d'ailleurs qu'il s'agisse d'immeubles à appartements ou de maisons unifamiliales.

Une interprétation normale du P.P.A. implique que, dans le cadre d'une rampe d'accès à un garage, l'obligation de plantation sur un tiers de la zone de recul ne soit pas respectée";

Considérant que la partie intervenante développe une argumentation semblable à celle de la partie adverse;

Considérant que s'il est vrai que, comme le soulignent les parties adverse et intervenante, l'exposé du moyen, du moins en ce qui concerne les dimensions de l'immeuble projeté, est technique et quelque peu abscons, il n'en demeure pas moins que la critique énoncée par ce moyen consiste à estimer notamment, d'une part, que le bâtiment excède, quant à ses dimensions, les prescriptions du plan particulier d'aménagement alors qu'aucune dérogation à celui-ci n'a été ni demandée ni accordée et que, d'autre part, la zone de recul prévue par lesdites prescriptions n'a pas été respectée;

Considérant, quant à la première critique, que l'article 3 des prescriptions urbanistiques du plan particulier d'aménagement n° 3quarto, relatif à la zone de construction d'habitations, énonce ce qui suit en son point "b) Les hauteurs des constructions" :

" Sauf cas exceptionnel résultant de constructions voisines se singularisant par des hauteurs anormales qu'il serait insensé de prendre comme référence.

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

- Si la largeur de façade est inférieure à 10 mètres, cette hauteur ne pourra en aucun point s'écarter de plus de 1,60 mètre de l'arête inférieure de toiture des bâtiments voisins.

- Si la largeur de façade est supérieure à 10 mètres, les parties de bâtiment pourront être surélevées par palier de 1,60 mètre maximum à condition que les ailes latérales extrêmes satisfassent au critère énoncé à l'alinéa premier et ce sur une largeur de 4 mètres au moins. Si le terrain contigu au fond à bâtir faisant l'objet de la demande n'est pas bâti, les hauteurs maximales et minimales seront fixées suivant la typologie du quartier de manière à permettre le raccordement harmonieux des constructions voisines aux bâtiments existants les plus proches sans grever les terrains voisins en leur imposant des charges de hauteurs déraisonnables;

2° La hauteur de l'arête inférieure de toiture des bâtiments situés ou à ériger sur des fonds destinés à des constructions en ordre ouvert (maisons isolées ou jumelées) ne pourra être supérieure à 6 mètres (soit 2 niveaux maximum).

La hauteur de l'arête inférieure de toiture est fixée par rapport au niveau du trottoir pris à l'alignement et dans l'axe médian du bâtiment.

Le nombre de niveaux ne comprend pas les niveaux qui peuvent être aménagés en toiture sous les combles";

Considérant que, sans même qu'il soit nécessaire de critiquer les diverses hauteurs énoncées aux plans accompagnant la demande de permis au motif qu'elles sont

en réalité plus élevées comme le prétend la requérante, il suffit de constater que l'immeuble projeté a, selon les plans précités, une arête inférieure de toiture du côté de l'avenue Général Ruquoy située à 11,50 mètres;

Considérant qu'il ressort de l'article 3, b), précité, des prescriptions urbanistiques que la hauteur de l'arête inférieure des bâtiments à ériger sur des fonds en zone de construction d'habitations en ordre continu et en ordre semi-ouvert ne peut être supérieure à 10,60 mètres; qu'il s'agit là d'un maximum; que, pour assurer le raccordement avec les immeubles voisins, deux règles sont établies, selon que la largeur de la façade de l'immeuble projeté est inférieure ou supérieure à 10 mètres; que, dans ces hypothèses, les surélévations autorisées visées à cette disposition sont calculées par rapport "à l'arête inférieure de toiture des bâtiments voisins"; qu'en aucun cas, ces surélévations ne peuvent excéder les 10,60 mètres, qui constituent la hauteur maximale en zone de construction d'habitations en ordre continu et en ordre semi-ouvert; qu'il s'ensuit qu'en autorisant la construction d'un immeuble avec une arête inférieure située à 11,50 mètres côté avenue Général Ruquoy, le permis attaqué méconnaît le plan particulier d'aménagement;

Considérant, quant à la zone de recul, que l'article 13, a), des prescriptions urbanistiques du plan particulier d'aménagement énonce ce qui suit :

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

Considérant que des dalles "gazonnées" destinées à permettre le passage, voire le stationnement de voitures ne constituent pas des plantations au sens usuel du terme pas même à concurrence d'un tiers; qu'au surplus, l'article 13, b), desdites prescriptions urbanistiques prévoit la clôture des zones de recul, ce qui traduit l'esprit de

ces dispositions de considérer ces zones comme des jardins situés entre les maisons et les trottoirs;

Considérant que les rampes d'accès aux garages sont certes autorisées mais leur multiplication ne peut aller, comme le soutient la partie adverse, jusqu'à écarter la prescription relative aux zones de recul, selon laquelle un tiers de la surface de ces zones doit être planté; que, d'ailleurs, la thèse des parties adverse et intervenante, qui privilégie les accès de garage à l'encontre de la partie plantée de la zone de recul, tend à accorder la primauté aux prescriptions relatives à ces accès sur celle concernant les plantations alors que ces dispositions sont complémentaires et non hiérarchisées;

Considérant qu'il n'est pas contesté qu'un tiers de la zone de recul ne fait pas l'objet de plantations au sens usuel du terme, c'est-à-dire n'est pas constitué d'une zone destinée exclusivement à recevoir des plantes; qu'ainsi, ici aussi, le permis attaqué méconnaît le plan particulier d'aménagement;

Considérant que le moyen est fondé;

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir délivré par la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon le 30 octobre 1997 à Madame OCREMAN-GOEMANS pour la démolition de l'immeuble sis à l'angle de l'avenue Maréchal Ney et de l'avenue Général Ruquoy, sur la parcelle de terrain cadastrée 2^e division, section A, n° 510a, à Braine-l'Alleud, et la construction, à cet emplacement, d'un immeuble comportant 19 appartements et studios, avec 13 garages et 3 parkings privés.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 19.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 14.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 5.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le sept juillet deux mille par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	président de chambre,
HANSE,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.