

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.088 du 16 janvier 2013

A. 205.662/XIII-6311

En cause :

1. **DEVLEMINCK** Thierry,
 2. **VANDERMEULEN** Charles,
 3. **VAN HUMBEECK** Jean-Luc,
 4. **GRIPEKOVEN** Jacques,
 5. **MERTENS** Bernard,
- ayant tous élu domicile chez
Me Benoit HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

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

Partie intervenante :

**l'Association sans but lucratif CHEVALIERS
NOTRE-DAME DE HAL ET GUIDES SAINT-PAUL,**
ayant élu domicile chez
Me Laurence de MEEÛS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 19 juillet 2012 par Thierry DEVLEMINCK, Charles VANDERMEULEN, Jean-Luc VAN HUMBEECK, Jacques GRIPEKOVEN et Bernard MERTENS qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du "permis délivré par le fonctionnaire délégué de Wavre en date du 8 mai 2012 à l'asbl Chevaliers Notre-Dame de Hal et Guides Saint-Paul, ayant pour objet la construction de locaux pour mouvements de jeunesse sur un bien

sis rue Landuyt, 82 à 1440 Braine-le-Château, cadastré 1^{ère} division, section A/2, n° 191m (partie)";

Vu la requête introduite le 10 août 2012 par laquelle l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) CHEVALIERS NOTRE-DAME DE HAL ET GUIDES SAINT-PAUL demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 3 décembre 2012 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 21 décembre 2012 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Elodie HEMBERG, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Laurence de MEEÛS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

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

1. Le 21 décembre 2010, l'A.S.B.L. CHEVALIERS NOTRE-DAME DE HAL ET GUIDES SAINT-PAUL conclut, avec la commune de Braine-le-Château, une convention de superficie d'une durée de 50 ans afin de lui permettre de construire des bâtiments destinés à accueillir les mouvements de jeunesse précités, sur un bien sis en zone de parc au plan de secteur, rue Landuyt 82 à Braine-le-Château.

2. Le 30 décembre 2011, l'A.S.B.L. CHEVALIERS NOTRE-DAME DE HAL ET GUIDES SAINT-PAUL introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration régionale de Wavre, conformément à l'article 127, § 1^{er},

7°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), pour la construction de deux locaux pour mouvements de jeunesse sur le bien précité, cadastré 1^{ère} division, section A/2, n° 191m (partie).

3. Le projet est soumis à enquête publique du 6 au 21 février 2012. Elle suscite six lettres et trois pétitions d'opposition, une lettre et une pétition de soutien, ainsi qu'une remarque verbale émise lors de la séance de clôture de l'enquête.

4. Divers avis sont émis sur le projet, ils sont tous favorables avec conditions :

- Avis favorable conditionnel du service régional d'incendie du 7 février 2012;
- Avis favorable conditionnel de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (D.G.O.A.R.N.E.) - direction des espaces verts du 22 février 2012;
- Avis favorable conditionnel de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) du 27 mars 2012;
- Avis favorable conditionnel du collège communal de Braine-le-Château du 2 avril 2012.

5. Le 8 mai 2012, le fonctionnaire délégué octroie le permis sollicité par l'A.S.B.L. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, motivé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que l'ASBL CHEVALIERS NOTRE-DAME DE HAL ET GUIDES SAINT-PAUL a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue Landuyt 82 à 1440 BRAINE-LÉ-CHATEAU, cadastré 1^{ère} division, section A/2, n° 191m (partie), ayant pour objet : la construction de locaux pour mouvements de jeunesse;

Considérant que la demande complète de permis a été adressée au Fonctionnaire délégué de la DIRECTION DU BRABANT WALLON de la Direction Générale opérationnelle -Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie, en date du 30/12/2011; qu'il en a été accusé réception le 20/01/2012;

1.

Considérant que le Fonctionnaire délégué est compétent pour instruire la présente demande de permis sur base de l'article 127 § 1^{er} 7^o; qu'en effet la demande porte sur des constructions et équipements de service public ou communautaire;

Considérant que pour qu'une construction puisse être qualifiée d'«équipement communautaire», elle doit être destinée à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public, ou doit abriter une activité qui a pour finalité de promouvoir l'intérêt général;

Considérant que selon la jurisprudence du Conseil d'état, le critère qui fait d'un équipement un «équipement communautaire» n'est pas la qualité publique ou privée de la personne qui l'initie ou le gère, mais bien sa destination et son ouverture à tous; qu'un équipement appartenant à une personne de droit privé (par exemple une ASBL) mais qui est ouvert à tous peut être considéré comme un équipement communautaire tel que défini ci-dessus; que dans la mesure où il n'est pas poursuivi de but lucratif et que l'équipement est véritablement au service de la communauté, c'est à dire accessible à tous à des conditions raisonnables, il est sans importance que l'équipement communautaire soit érigé et exploité par l'autorité publique ou par un organisme ou une personne privée (C.E., 14 juillet 1981, n° 21.371, ASBL De Leie Snelvaarders Gent);

Considérant que le Conseil d'état confirme de manière constante que cette notion dépend de l'objectif poursuivi par l'activité que le bâtiment va abriter (C.E., 14 février 2006, n° 154.970, Defrance et crts); que dans la mesure où il n'est pas poursuivi «essentiellement» de but de lucre et que le bien est au service de la communauté, il peut recevoir cette qualification (C.E., 14 juillet 1981, n° 21.371, ASBL De Leie Snelvaarders Gent);

Considérant que le Conseil d'état a récemment confirmé sa jurisprudence en ces termes :

« Considérant que, s'agissant des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général, il est généralement admis qu'est un équipement communautaire, l'équipement qui est au service de la communauté c'est-à-dire accessible à tous à des conditions raisonnables; qu'il ne doit pas viser un but lucratif, du moins en ordre principal; que la qualité publique ou privée du gestionnaire est indifférente;

Considérant, ainsi que c'est l'objectif poursuivi par l'activité que le bâtiment abritera qui est déterminant pour opérer la qualification de service public ou communautaire pouvant ou non être attribuée à la construction ou à l'équipement» (C.E., 20 mai 2010, n° 204.187, d'Otreppe de Bouvette);

Considérant que, lors des travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997 modifiant notamment l'article 28, le Ministre alors en charge de l'Aménagement du Territoire précisa que «l'intérêt général englobe la notion de besoin social, c'est-à-dire que dès qu'il y a intérêt général, quel que soit le statut de la personne auteur de projet, il y a possibilité de se situer dans une zone d'équipement communautaire» (Doc. Parl. wall., 1996-1997, n° 2333/222, p. 126); qu'il donne plusieurs exemples dont celui d'une asbl et une salle abritant un mouvement de jeunesse;

Considérant que l'asbl demanderesse «a pour but l'aide à l'Unité St Paul de Halle, affiliée aux Guides catholiques de Belgique, et à l'Unité Chevaliers Notre Dame de Halle, affiliée à la Fédération catholique des scouts Baden Powell de Belgique»;

que les constructions qu'elle envisage d'ériger serviront de locaux pour un mouvement de jeunesse actif sur la commune de Braine-le-Château; que ce mouvement de jeunesse est ouvert à l'ensemble de la jeune population de la commune de Braine-le-Château et de ses environs;

Considérant que l'asbl demanderesse ne poursuit aucun but de lucre; qu'il ressort du dossier de demande que ses recettes (essentiellement les cotisations de ses membres et animés) servent à couvrir ses frais de fonctionnement, que le montant des cotisations des animés est fixé à un montant permettant l'ouverture à tous et que des cotisations réduites et des dispenses de cotisation sont proposées aux membres dont les rentrées financières ne permettent pas de payer une cotisation complète;

Considérant qu'il est permis de considérer, sur la base de ces éléments, que le permis sollicité par l'asbl demanderesse concerne des constructions et équipements qui serviront l'intérêt général et qui doivent être considérés comme relevant du service public ou communautaires; que l'autorité compétente pour délivrer le permis est bien le Fonctionnaire délégué, sur la base de l'article 127, § 1, 7° du CWATUPE;

2.

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que conformément à l'article D.68 § 1^{er} du livre I^{er} du Code de l'Environnement, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre I^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant qu'il résulte des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement; qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que le projet de l'asbl demanderesse n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et ce sur base du dossier de demande, qui permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet :

- outre les nuisances dues au chantier, les nuisances sonores pour le voisinage seront épisodiques et consisteront essentiellement en des bruits de jeux et de rassemblement; elles seront conformes aux nuisances que l'on peut s'attendre à trouver dans une zone de parc dédiée aux activités des jeunes;
- les constructions sont de faible gabarit et regroupées en deux entités afin de créer une intégration douce dans le paysage. Ces constructions respectent les courbes de niveau et seront enterrées tant que possible pour limiter l'impact visuel et esthétique du projet (vu depuis la rue Landuyt, de la plaine de jeux, de l'autre versant de la vallée, etc.);
- l'impact du projet sur l'environnement au sens général sera limité : regroupement des locaux en deux implantations afin de limiter la surface bâtie au sol, peu d'aménagements extérieurs (maintien d'un maximum de la végétation existante) et utilisation de matériaux de revêtement perméable pour les accès (dolomie, dalles alvéolées, etc.), pas d'activités particulièrement polluantes et pas de rejets particuliers de substances polluantes dans l'air, dans le sol ou dans l'eau;
- l'asbl demanderesse replantera un nombre d'arbres au moins équivalent au nombre d'arbre abattus. Cette mesure palliative devrait permettre de limiter

l'impact du projet sur l'environnement, tout en améliorant la barrière végétale existante (constructions moins visibles, meilleur écran pour les nuisances sonores, etc.);

- le projet n'est pas situé dans une zone géographique particulièrement sensible du point de vue environnemental (faune, flore, etc.);
- le projet ne présente pas de risques particuliers d'accidents;
- les nuisances quant à la mobilité sont limitées, outre la circulation induite par le chantier, aux périodes d'occupation des locaux. Le nombre de places de parking existantes et à créer par l'asbl demanderesse le long de la rue Landuyt [est] de nature à limiter l'incidence de la circulation liée à ces activités. Par ailleurs, le réseau routier local devrait être capable d'absorber la circulation générée par les activités entreprises dans les locaux projetés. De plus, l'asbl demanderesse propose, quant à ces activités, différentes mesures permettant de réduire les nuisances sur ce point (rendez-vous à des endroits délocalisés, engagement de donner priorité aux modes de transport doux (marche à pied et vélo) et, lorsque cela ne s'avère pas possible (enfants trop jeunes ou trajets trop long) de mettre en place un système de covoiturage);
- les eaux usées seront acheminées vers le réseau d'égouttage communal et l'essentiel des eaux de pluies seront renvoyées dans le sol via un tampon percolant;
- les déchets générés par les activités exercées dans les locaux en projet sont de nature domestique et seront évacués conformément aux règles d'évacuation des déchets domestiques (tri sélectif, etc.);

Considérant dès lors que les incidences du projet ne sont pas notables et qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement;

3.

Considérant que le bien est situé en zone de parc au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01/12/1981;

Considérant que le projet s'écarte du plan de secteur pour les motifs suivants : implantation en zone de parcs;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 127 § 3 du C.W.A.T.U.P.E.;

Considérant que l'enquête publique s'est tenue du 06/02/2012 au 21/02/2012 et qu'elle a suscité 6 lettres individuelles d'opposition, trois pétitions d'opposition regroupant 683 signatures, une lettre individuelle de soutien, une pétition de soutien regroupant 139 signatures et une remarque émise verbalement lors de la séance de clôture de l'enquête;

Considérant que ces remarques portent sur les points suivants :

1. Principe de dérogation à l'affectation en zone de parc :
 - 1.1. Il est inacceptable d'enlever une parcelle de zone de parc pour y bâtir des constructions vu que la commune ne comporte que 5,5 ha de zone de parc (dont 1,3 ha à la rue Landuyt);
 - 1.2. La demande de dérogation n'est pas recevable car implanter deux bâtiments avec une surface plancher de plus de 350 m² n'est pas envisageable dans une zone de parc; il est impératif de demander une modification du plan de secteur et non une dérogation;
 - 1.3. Une construction de deux bâtiments pour une surface au sol de plus de 350 m² sur une surface d'environ 2.500 m² n'est pas envisageable dans une zone de parc;

- 1.4. Le demandeur compte près de 200 membres; la dimension des bâtiments et les activités récréatives seront incompatibles avec l'affectation de la zone de parc;
- 1.5. La zone est classée zone verte protégée, parc et point de vue; il est invraisemblable que ce classement puisse être remis en cause pour ce type de projet;
2. Appropriation d'un terrain public :
 - 2.1. Plusieurs mouvements de jeunesse viennent faire des activités tous les week-ends dans le parc; où pourront-ils aller suite à l'installation de la troupe ?
 - 2.2. L'occupation de cette zone de parc par un mouvement de jeunesse la rendra inaccessible pour toutes les personnes qui viennent profiter de la quiétude des lieux ou de la plaine de jeux; elle doit rester accessible dans son intégralité à tous les habitants;
 - 2.3. Ce projet va détruire un site paysager exceptionnel utilisé pour se ressourcer;
3. Impact sur l'environnement :
 - 3.1. Il faut tenir compte du caractère intéressant de la parcelle tant sur le plan paysager que du biotope (pins sylvestres remarquables, bouleaux et merisiers, strate herbacée très riche, zone riche en chauve-souris et chouettes hulottes);
 - 3.2. Abattage d'arbres beaucoup plus important que prévu;
 - 3.3. Le dossier ne comporte pas une liste des arbres existants sur le site, ni la liste précise des arbres à abattre, encore moins des arbres à replanter;
 - 3.4. Le tracé de l'égouttage et la construction mettront en péril la survie de nombreux arbres par sectionnement des racines, rabattage de la nappe phréatique, assèchement du terrain et piétinement;
 - 3.5. On suspecte que les plantations d'aubépines, de charme et de néfliers effectuées le long du sentier Sainte-Anne aient été effectuées pour délimiter les locaux;
 - 3.6. La population n'a pas eu connaissance d'une étude d'incidence ni d'une éventuelle note d'incidence;
4. Circulation et mobilité :
 - 4.1. Les piétons sont actuellement confrontés à une circulation parasite importante de camions; une étude d'incidence concernant la circulation est indispensable;
 - 4.2. Le sentier Sainte-Anne est en piteux état; il faut craindre que des voitures y circulent et se garent sur un parking privé;
 - 4.3. Il y a opposition à l'idée de mettre la rue Landuyt et le sentier Sainte-Anne en sens unique;
 - 4.4. La rue Landuyt est très sinueuse et de nombreuses voitures se garent sur la route; la visibilité y est réduite; un afflux supplémentaire très dense de voitures (une centaine dans un sens et puis dans l'autre) rendra la circulation extrêmement difficile et créera des problèmes de sécurité;
 - 4.5. Où se feront les demi-tours des voitures ?
 - 4.6.
5. Nuisances pour les riverains :
 - 5.1. La concentration des activités pendant les jours fériés sera une source inévitable de nuisances pour les riverains;
 - 5.2. Toutes les nouvelles implantations dans la rue Landuyt augmentent la pression sur les riverains au niveau du bruit et de la sécurité des enfants;
6. Présence d'un sentier sur la parcelle :
 - 6.1. Un sentier, entre les parcelles 194h et 1901 continue à traverser la parcelle (servitude publique);

- 6.2. Il est nécessaire d'introduire une demande de modification ou de suppression du sentier auprès de la Députation permanente;
7. Présence d'une ligne de vue remarquable :
 - 7.1. Il s'agit d'un point de vue unique à Braine-le-Château;
8. Gabarit des bâtiments et plans :
 - 8.1. Les zones d'implantation des bâtiments seront plus grandes que prévues au plan : si du côté amont (Nord), les bâtiments présentent un étage, côté aval (Sud), il y a deux étages pour une hauteur de faîte de plus de 6 mètres; comme la différence de niveau dépasse à peine 1 m à 1,50 m au droit des bâtiments, les terrassements et les mises à niveau seront beaucoup plus importantes que celles prévues au plan;
 - 8.2. Il manque cruellement de coupes et de plans des abords;
 - 8.3. Où sont prévus les accès handicapés ?
9. Recherche de solutions alternatives :
 - 9.1. Il existe de nombreux autres terrains de la commune qui ne demanderaient pas de dérogation au plan de secteur et qui ne priveraient pas les habitants d'une aire publique;
 - 9.2. Il existe une zone constructible en contrebas de la plaine de jeux qui ne requiert pas de reclassement;
 - 9.3. La commune a fait 3 autres propositions qui convenaient moins au demandeur;
 - 9.4. La commune a construit des locaux au bas de la rue Landuyt; il faut rationaliser les dépenses et mutualiser ces infrastructures;
 - 9.5. Des riverains sont prêts à mettre à disposition des terrains qui ne priveraient pas les habitants d'une partie de la plaine de jeux;
 - 9.6. La commune doit présenter aux parties concernées (demandeur, Région, riverains) une analyse des avantages et désavantages des différentes possibilités;
 - 9.7. Ne serait-il pas plus simple de trouver un terrain à Wauthier-Braine près du terrain récréatif existant ?
 - 9.8. Regroupement des mouvements de jeunesse dans les mêmes endroits plutôt que d'en créer de nouveaux.
10. Divers :
 - 10.1. L'égouttage a déjà été réalisé au sentier Sainte-Anne par les ouvriers communaux au mois de juin 2011;
 - 10.2. Le projet est en contradiction avec l'éthique fondamentale du scoutisme;
 - 10.3. Le projet est contraire au caractère rural du village;

Considérant l'avis du Collège rendu le 27/03/2012 et les réponses apportées aux remarques;

Quant au point 1.

Considérant que l'emprise au sol des constructions envisagées par l'asbl demanderesse est de l'ordre de 242 m² et que le projet prévoit peu d'aménagements extérieurs (un passage qui mène aux constructions depuis la rue Landuyt, un accès pour les services de sécurité depuis le sentier Sainte-Anne et une petite aire de rassemblement en dolomie); que l'impact des constructions et aménagements envisagés ne réduira pas sensiblement la surface de zone de parc dont la commune dispose; que la zone attribuée à l'asbl demanderesse est d'une superficie d'environ 28 ares, ce qui représente environ 5% des 5,5 hectares de zone de parc de la commune, la surface occupée par les constructions correspondant quant à elle à environ 0,45% de la totalité des zones de parc communales;

Considérant que le terrain ne sera pas clôturé, de sorte qu'il restera donc accessible à tout moment aux personnes qui se promènent ou jouent dans le parc;

Considérant que le CWATUPE ne requiert pas qu'une modification du plan de secteur soit demandée pour procéder aux aménagements envisagés par l'asbl demanderesse; qu'il revient, in fine, au Fonctionnaire délégué de déterminer, sur la base des éléments du dossier, si les conditions sont réunies afin d'octroyer le permis sollicité en s'écartant du plan de secteur;

Considérant que cette zone de parc a déjà été aménagée par la commune pour accueillir les jeunes (terrain de football, balançoire, toboggan, etc...); qu'il s'agit d'un parc rural composé essentiellement d'une plaine dégagée et prévue pour accueillir des activités de groupe et des jeux; que la présence des membres du mouvement de jeunesse et leurs activités apparaissent compatibles avec cet aménagement, vu la taille de celle-ci (environ 1,50 ha); que la zone de parc, bien qu'elle accueille ces activités de groupes et de jeux, reste accessible à tous;

Considérant que la zone de parc est située sur une ligne de vue remarquable répertoriée par l'ADESA et reprise dans le projet de schéma de structure communal; que les constructions seront confinées dans la zone boisée située au coin de la rue Landuyt et du sentier Sainte-Anne; que, vu leur intégration dans cette zone boisée, qui se situe à l'extrême droite de la ligne de vue remarquable, les constructions envisagées ne seront pas dans le champ de vision et n'affecteront pas cette ligne de vue remarquable;

Considérant que les constructions envisagées par l'asbl demanderesse seront implantées à l'extrême droite de la zone (au coin de la rue Landuyt et du sentier Sainte-Anne), dans un espace boisé; que le projet n'implique aucun aménagement ni construction sur la partie non-boisée de la zone; que le projet de l'asbl demanderesse tient compte du caractère intéressant de la zone de parc sur le plan paysager; que les constructions ont été conçues pour s'intégrer au mieux et pour avoir un impact visuel minimal sur le paysage (implantation basse au milieu des arbres, bardage en bois, constructions regroupées, etc...); que l'implantation des constructions dans cette partie boisée n'affectera pas le point de vue qui s'offre sur la vallée et le village depuis la ligne de point de vue remarquable;

Quant au point 2.

Considérant qu'aux termes du droit de superficie accordé en exécution de la délibération du Conseil communal du 1^{er} décembre 2010, l'asbl demanderesse ne dispose d'aucun droit particulier quant à l'utilisation de la zone de parc, hormis sur le terrain de 28 ares sur lequel les constructions seront érigées; que le public pourra continuer à utiliser les infrastructures de la zone de parc et pourra s'y promener à tout moment, même lorsque les locaux en projet seront occupés, et que le parc restera également accessible aux autres mouvements de jeunesse de la région;

Considérant qu'une réunion s'est tenue le 4 février 2012 à la maison communale de Braine-le-Château en présence de l'Echevin de la jeunesse et de représentants des mouvements de jeunesse de l'entité (patro, scouts de Noucelles et scouts de Braine-le-Château); que l'asbl demanderesse a eu l'occasion de présenter son projet et que les représentants des autres mouvements de jeunesse ont pu poser leurs questions; qu'il est apparu, lors de cette réunion, que la présence des membres de ladite association sur cette zone ne devrait pas affecter les activités des autres mouvements de jeunesse au niveau de la plaine de jeux de la rue Landuyt;

Quant au point 3.

Considérant que les arbres à abattre sont repris en rouge et les arbres à replanter sont repris en vert sur le plan; que l'ensemble des arbres présents sur la parcelle, qui ne seront pas affectés par les travaux envisagés, sont également repris sur le plan (ronds gris et ronds blancs); que le nombre d'arbres à abattre et leur essence sont par ailleurs précisés dans le rapport (p. 11) et dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement (p. 8);

Considérant que le projet de l'asbl demanderesse prévoit l'abattage de 11 arbres d'espèce commune (5 bouleaux, 4 pins sylvestres et 2 fruitiers sauvages), dont aucun n'est répertorié comme arbre remarquable; que ces arbres se trouvent à l'endroit où les deux bâtiments seront érigés et dans l'accès des services de secours; que les plus hauts pins sylvestres, qui se trouvent sur l'extérieur de la parcelle de l'asbl demanderesse (le long de la plaine) ne seront pas abattus; que la partie du terrain sur laquelle les constructions seront érigées est actuellement essentiellement couverte de ronces; que l'abattage desdits arbres et le déblaiement du sol pour ériger les constructions ne seront pas de nature à affecter de manière sensible le biotope local;

Considérant que le piétinement du terrain lié aux activités des membres du mouvement de jeunesse ne devrait pas être de nature à mettre en péril la survie des arbres, dans la mesure où ils ne seront pas présents en permanence sur le terrain et que le terrain ne sera pas accessible aux véhicules motorisés, hormis les véhicules des services de sécurité;

Considérant qu'il ressort de l'analyse des plans que la zone déboisée devrait permettre aux corps de métier de procéder aux constructions et aménagements sans devoir abattre d'arbres supplémentaires;

Considérant qu'aucune présence particulière de faune nocturne n'a été remarquée sur le site; que l'occupation des lieux étant sporadique, il est peu probable que l'éventuelle faune nocturne présente à cet endroit (chauve-souris, chouettes hulottes, etc.) soit sensiblement affectée;

Considérant que le tracé de l'égouttage devra éviter de passer trop près des arbres présents et d'abîmer leurs racines de manière trop importante;

Considérant qu'un «tampon percolant» est prévu pour renvoyer l'eau de pluie dans le sol, seul le trop-plein de celui-ci étant raccordé à l'égout public; que le projet ne devrait donc entraîner ni un assèchement du terrain ni un rabattement de la nappe phréatique; qu'il est cependant souhaitable, comme suggéré par la Commission communale consultative de l'Aménagement du Territoire et de la Mobilité, d'équiper les constructions d'une citerne d'eau de pluie pour alimenter les toilettes;

Considérant que l'impact du projet sur l'environnement sera limité grâce au regroupement des locaux en deux implantations afin de limiter la surface bâtie au sol, à la surface réduite des aménagements extérieurs (maintien d'un maximum de la végétation existante) et à l'utilisation de matériaux de revêtement perméables pour les chemins d'accès (dolomie, dalles alvéolées, etc...);

Considérant que les plantations de haies par la commune n'ont pas été effectuées dans le but de délimiter le bien concerné par la demande, mais qu'elles font suite à l'octroi d'un subside de la Région wallonne promouvant la plantation de haies;

Quant au point 4.

Considérant que les locaux seront utilisés essentiellement les week-ends, lorsqu'il y a peu de circulation de camions dans la rue Landuyt; que la circulation liée aux

activités dans les locaux en projet ne devrait donc pas s'ajouter à une éventuelle circulation parasite importante de camions;

Considérant que l'asbl demanderesse a prévu l'aménagement de cinq places de parking supplémentaires le long de la rue Landuyt et qu'elle mettra en place des systèmes de covoiturage; qu'elle s'engage à promouvoir la mobilité douce (marche à pied et vélo); que les informations contenues dans le dossier de demande ne laissent pas penser que des parkings privés seront occupés sans autorisation par l'asbl demanderesse et ses membres;

Considérant que le projet ne prévoit pas la mise en sens unique de la rue Landuyt ou du sentier Sainte-Anne; que l'asbl demanderesse prévoit cependant d'imposer aux parents qui viennent déposer leurs enfants de circuler dans un sens giratoire préétabli qui ne s'appliquera qu'aux membres du mouvement de jeunesse et pas aux tiers (riverains, etc...);

Considérant que, selon les calculs de l'asbl demanderesse (page 6 de la notice), une trentaine de véhicules seront nécessaires pour amener ses membres jusqu'aux locaux, tenant compte, d'une part, de l'utilisation de modes de transport doux (à pied et à vélo) par certains membres habitant dans un rayon proche du terrain (rayon de 5 km) et, d'autre part, d'un covoiturage avec 3 passagers par voiture;

Considérant que les solutions proposées par l'asbl demanderesse pour gérer la circulation liée aux activités exercées dans les locaux en projet et le fait que ces activités ont lieu hors des heures de grande circulation permettent de penser que la circulation dans la rue Landuyt ne sera pas «extrêmement difficile» et qu'elle ne posera pas de problèmes de sécurité particuliers; que le réseau routier qui mène au terrain sera capable d'absorber la circulation qui sera engendrée par ces activités;

Considérant que la commune va prochainement procéder au réaménagement complet de la partie inférieure de la rue Landuyt et de ses accotements dans le but d'y améliorer la fluidité de la circulation, de structurer le parking et d'améliorer la visibilité; que ces travaux devraient également assurer une meilleure sécurité des enfants et des riverains;

Considérant que l'imposition d'un sens giratoire aux voitures des membres devrait éviter à ceux-ci de faire des demi-tours à hauteur du terrain; qu'il existe toutefois certaines zones où les demi-tours sont possibles (rond-point plus haut dans la rue Landuyt, etc...) sans devoir empiéter sur les propriétés privées le long de la rue;

Quant au point 5.

Considérant que la zone de parc est actuellement dédiée aux activités de plein air des jeunes; que les nuisances générées par les activités qui seront exercées dans les locaux en projet (essentiellement des bruits de jeux d'enfants) sont compatibles avec la destination actuelle de la zone;

Considérant que les locaux ne seront pas utilisés de manière permanente mais essentiellement de début octobre à début mai, c'est à dire pendant la période de l'année où les gens vivent le plus à l'intérieur de leurs habitations; que les nuisances sonores pour le voisinage seront épisodiques et consisteront essentiellement en des bruits de jeux et de rassemblement; qu'elles ne devraient pas être sensibles, devraient demeurer supportables pour le voisinage et rester conformes aux nuisances que l'on peut s'attendre à trouver dans une zone de parc dédiée aux activités des jeunes;

Considérant que l'implantation des constructions permet de diminuer la propagation du bruit vers les habitations des rues avoisinantes; que la plantation

d'arbres supplémentaires et de haies devrait limiter la dispersion du bruit vers les habitations voisines;

Considérant que les activités festives plus importantes de l'asbl demanderesse (fête d'unité, etc...) ne seront pas organisées dans ses locaux mais bien dans les salles des fêtes de la région (en ce compris la future nouvelle salle des fêtes de Braine-le-Château);

Considérant que la densité de construction autour du site est relativement faible (zone aérée avec jardins de grande taille) et moindre que dans le bas de la rue Landuyt; que les riverains directs entendront vraisemblablement certains bruits liés à la présence des membres du mouvement de jeunesse mais qu'il est peu probable que ce bruit s'entende plus loin dans la rue Landuyt;

Quant au point 6.

Considérant qu'il ressort de l'atlas des chemins et sentiers vicinaux que la parcelle sur laquelle les constructions seront érigées n'est traversée par aucun sentier ni chemin repris à l'atlas; qu'il existe un passage informel qui restera libre puisque les constructions se feront de part et d'autre de celui-ci et que la parcelle ne sera pas clôturée;

Quant au point 7.

Considérant qu'il a été répondu ci-dessus à la remarque relative à la ligne de vue remarquable;

Quant au point 8.

Considérant que les terrassements aux abords des constructions seront limités, notamment parce que le projet prévoit la création de deux marches intérieures pour rehausser le niveau supérieur et une hauteur sous plafond du niveau inférieur réduite à 2,07 m pour la zone de réserve et à 2,43 m pour les locaux des animés;

Considérant que les plans qui accompagnent le dossier de l'asbl demanderesse comportent plusieurs coupes du terrain et des constructions envisagées, qui sont suffisantes pour se forger une bonne opinion du projet et de la manière dont les constructions viendront s'implanter sur la parcelle concernée; que les aménagements extérieurs envisagés sont bien repris sur le plan joint à la demande et les abords clairement décrits, tant sur le plan que dans le rapport;

Considérant que les constructions permettront d'accueillir les personnes à mobilité réduite (accès de plain pied, toilettes conformes, ...); que les double marches intérieures pourront, le cas échéant, être aisément aménagées en rampe d'accès pour faciliter l'accès à ces personnes;

Quant au point 9.

Considérant que la zone constructible en contrebas de la plaine de jeux (parcelle 191s), initialement envisagée pour l'implantation du projet, est enclavée et non équipée; que son accessibilité par les services de sécurité (pompiers, etc...) imposerait qu'une voirie carrossable soit créée dans la zone de parc (depuis la rue Landuyt ou depuis le sentier Sainte-Anne); que cette zone étant fortement boisée, la construction de locaux à cet endroit aurait requis l'abattage d'un nombre élevé d'arbres;

Considérant que les locaux construits par la commune pour le patro au bas de la rue Landuyt (parcelles 255v et 257a) ne sont pas assez grands et n'ont pas été conçus pour accueillir deux mouvements de jeunesse; que la construction de locaux supplémentaires dans la zone de bâtisse de ce terrain n'est pas possible car

cette zone est limitée à 50 mètres de l'alignement de la rue Landuyt; que la concentration de deux mouvements de jeunesse sur un même terrain risquerait de créer davantage de nuisances pour le voisinage direct;

Considérant que l'asbl demanderesse confirme qu'un riverain lui a proposé la possibilité de s'installer provisoirement (période de 10 ans et constructions légères) sur une parcelle lui appartenant le long de la rue aux Esprits, située en zone agricole et d'extraction; qu'outre le fait que l'occupation de cette parcelle exigerait également que l'on s'écarte du plan de secteur, l'asbl demanderesse fait valoir que l'installation d'un mouvement de jeunesse est un projet qui doit s'inscrire dans une politique à long terme et qu'une installation provisoire de 10 ans ne ferait que reporter à plus tard une décision d'installation définitive;

Considérant qu'il n'existe pas de terrain constructible disponible qui aurait pu accueillir le projet près de la zone récréative de la rue du Chêne Usé à Wauthier-Braine; que l'installation de l'asbl demanderesse sur Wauthier-Braine n'aurait pas été plus simple et n'aurait pas présenté d'avantages particuliers en termes de bon aménagement du territoire ni en termes de mobilité;

Considérant que l'autorité compétente n'a pas l'obligation de présenter aux parties concernées une analyse des avantages et désavantages des différentes possibilités mais doit, entre autres, donner les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent; dans le cas d'espèce, qu'il est acceptable de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan de secteur;

Quant au point 10.

Considérant que les travaux d'égouttage du sentier Sainte-Anne ont été réalisés à l'initiative de la commune dans la suite logique du contrat de superficie décidé par le Conseil communal en séance du 1^{er} décembre 2010;

Considérant que le projet n'apparaît pas en contradiction avec l'éthique du scoutisme; qu'au contraire, la Fédération des Guides Catholiques de Belgique (GCB), dont le demandeur est membre, a participé à l'enquête publique et que, dans sa lettre du 16 février 2012, Madame KREMER, Secrétaire générale des Guides Catholiques de Belgique, écrivait : «Nous avons étudié le dossier de notre Unité, nous nous sommes rendus sur place afin de mieux visualiser le projet et nous avons eu l'occasion de rencontrer les riverains et d'entendre leurs remarques et interrogations. Nous sommes convaincus que ce projet est conforme aux valeurs du guidisme et aux principes fondateurs de notre fédération. Nous sommes également de l'avis que ce projet est compatible avec la destination principale de la parcelle concernée (zone de parc) et qu'il s'inscrit dans un exercice de bon aménagement du territoire»;

Considérant qu'en s'implantant à côté d'une zone déjà dédiée aux activités de plein air des jeunes et ne présentant pas de risque particulier pour la sécurité, plutôt que dans une zone plus rurale du village (zone agricole, zone forestière, etc...), le projet présente un bon compromis entre la préservation du caractère rural du village et la nécessaire mise en place de structures d'accueil et d'encadrement des jeunes;

Considérant que la commune comporte de nombreux autres terrains en zones non destinées à l'urbanisation (zone agricole, zone forestière, etc...), qui lui permettront de conserver un caractère rural;

4.

Considérant que la demande de permis implique l'élargissement de voies de communication communales existantes, pour la création de 5 emplacements de parking le long de la rue Landuyt, conformément à la loi du 10 avril 1841 sur les

chemins vicinaux; que la procédure de l'article l29bis n'est donc pas applicable à la présente demande;

Considérant le principe d'indépendance des polices administratives, souligné par le Conseil d'état (arrêt du 07/12/2011 n° 216.711 Ingrao et consorts);

Considérant que l'avis du Collège communal de et à BRAINE-LE-CHATEAU, sollicité en date du 20/01/2012 et transmis en date du 02/04/2012 est favorable conditionnel, soit sous réserves :

1. d'équiper les constructions d'une citerne d'eau de pluie de grande capacité pour l'alimentation des toilettes;
2. d'étudier le tracé de l'égouttage afin d'éviter de passer trop près des arbres présents et d'abîmer leurs racines de manière trop importante;
3. de passer une convention avec la commune, qui précise toutes les modalités d'accès (dans le but de limiter au maximum les problèmes de mobilité) et d'usage des bâtiments et du terrain; cette convention prévoira que l'asbl demanderesse obtiendra de ses membres un engagement de donner priorité aux modes de transport doux (marche à pied et vélo) et, lorsque cela ne s'avère pas possible (enfants trop jeunes ou trajets trop longs) de mettre en place un système de covoiturage de sorte que, sauf cas particulier, seuls des véhicules qui transportent au moins trois membres pourront monter jusqu'aux locaux; les véhicules qui amènent des animés aux locaux devront respecter un trajet en sens giratoire préétabli, ce qui devrait, entre autres, limiter les problèmes de demi-tour; l'asbl demanderesse favorisera également les rendez-vous à des endroits délocalisés;
4. de soumettre à l'approbation du Collège un règlement d'occupation des locaux applicable aux mouvements de jeunesse ainsi qu'à toute autre association;
5. de désigner au sein de l'asbl une personne de contact privilégiée pour les riverains.

Considérant que les réserves 3, 4 et 5 ont trait à l'utilisation qui sera faite des constructions projetées; que ces réserves manifestent le souci du Collège de veiller au bien-être du quartier dans lequel s'insère le projet; que, quant aux questions de mobilité, de bruit, de déchets, un règlement de police, outre les convention et règlement d'occupation visés, peut également satisfaire cet objectif;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE - Direction des Espaces Verts, sollicité en date du 20/01/2012 et transmis en date du 22/02/2012 est favorable conditionnel (restrictif quant à sa durée dans le temps et au type d'occupation autorisée);

Considérant que cet avis sollicite un «complément au projet présentant des solutions d'aménagement» telles que visées à l'article 39; que la demande de permis envisage déjà des plantations d'arbres, en remplacement des arbres dont l'abattage est nécessité par les constructions; que les essences et l'implantation de ces plantations sont définies dans le projet; que le Collège a lui-même procédé à la plantation de haies le long du bien concerné par la demande et à d'autres endroits dans la zone de parc;

que les aménagements extérieurs, hors constructions, sont limités aux accès (piéton, cycliste et véhicules de sécurité) et à une aire de rassemblement (4.50 m sur 4.50 m) et ce de sorte à maintenir au maximum la végétation existante; qu'il ne convient pas de solliciter d'autres aménagements sur ce bien, et ce d'autant que des aménagements de jeux pour enfants ont déjà été réalisés dans la zone de parc; que le projet du demandeur va dans ce sens puisqu'il souhaite conserver le caractère naturel de la zone non construite du bien, afin de préserver et favoriser la biodiversité; que le Collège n'a par ailleurs pas non plus sollicité d'aménagements sur ce bien;

Considérant que le plan de plantations, évoqué dans cet avis, est déjà existant sur le plan annexé à la demande (points verts sur le plan); que le schéma de principe,

également évoqué dans et avis, fait référence au complément de dossier sollicité par la DGO ARNE, que je n'estime pas nécessaire, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus;

Considérant que l'avis de la DGO ARNE émet ensuite deux remarques qui concernent la limitation de validité du permis qui serait délivré à 30 ans, et la limitation de l'occupation des lieux aux activités des scouts;

Considérant que la durée d'un permis peut être limitée lorsqu'elle concerne des actes et travaux en zone non urbanisable, et ce sur base de l'article 87 du CWATUPE;

Considérant que le souci de la DGO ARNE, en demandant un tel terme, est de se prémunir contre une éventuelle spéculation foncière; que le bien fait l'objet d'un acte de superficie, ce droit étant octroyé par les autorités communales à l'asbl demanderesse pour une durée de 50 ans; que l'usage du bien est déjà encadré par l'acte en question, ainsi que par les accords, définis dans l'avis du Collège, entre l'asbl demanderesse et les autorités communales; que le risque de spéculation foncière par l'asbl demanderesse ne paraît pas fondé, eu égard à ces éléments; que, au regard de ces éléments, du caractère d'équipement communautaire du projet, et de la reprise du bien par les autorités communales au terme du délai fixé dans l'acte de superficie, le permis peut être octroyé sans durée limitée;

Considérant la limitation de l'occupation aux activités de scouts; que, de par leur aménagement, ils sont destinés à des activités de mouvements de jeunesse; qu'ils pourraient être ouverts à d'autres activités conformes ou compatibles avec la zone de parc;

Considérant que l'avis du Service régional d'Incendie BRAINE-L'ALLEUD, sollicité en date du 20/01/2012 et transmis le 17/02/2012, est favorable conditionnel;

Considérant que l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) a été sollicité par le Collège; qu'il a été rendu le 27/03/012 et est favorable conditionnel; que les réserves émises sont reprises dans l'avis du Collège;

Considérant que la demande est dérogatoire à la destination de la zone;

Considérant que l'article 39 est «destinée aux espaces verts ordonnés dans un souci d'esthétique paysagère; n'y sont autorisés que les actes et travaux nécessaires à leur création, leur entretien ou leur embellissement» [sic];

Considérant l'article 127 § 3 :

« Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi que la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o, lorsqu'il s'agit d'acte et travaux visés au § 1^{er}, alinéa (...) 7^o, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur (...)»;

Considérant l'enquête publique et l'avis de la CCATM;

Considérant que le Conseil d'Etat a précisé, dans un arrêt du 17 décembre 2009 n° 199.038 (Goreux et Matthys), qu'«il ressort de l'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 87/2007, du 20 juin 2007, que les permis délivrés sur la base de l'article 127, § 3 du CWATUP, sont des permis dérogatoires au plan de secteur. La Cour a observé aussi qu'à la différence de l'article 114 du CWATUP qui s'appliquait aux dérogations au plan de secteur prévues par les articles 110bis, 111 et 112 précités du CWATUP, cette disposition ne précise pas que les

déroptions au plan de secteur qu'elle autorise ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel, mais elle a néanmoins conclu que le principe demeurerait que le plan de secteur était applicable et que des dispositions dérogatoires devaient du reste toujours s'interpréter de manière restrictive et leur application devait être dûment motivée. Partant, la faculté de s'écarter du plan de secteur n'est pas discrétionnaire. L'autorité qui veut faire application de l'article 127, § 3 du CWATUP doit d'abord chercher à appliquer le plan de secteur, qui demeure le principe, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan dans un cas particulier où la dérogation est permise»;

Considérant que l'asbl demanderesse a, dans une première étape, cherché à construire ses locaux dans une zone urbanisable mais que, vu le prix des terrains à construire dans la région, elle n'avait pas les capacités financières d'acquérir un terrain dans une zone destinée à l'urbanisation (qui ne nécessite pas que l'on s'écarte du plan de secteur) auprès d'un vendeur privé; que la commune de Braine-le-Château a alors recherché, dans ses propres biens, d'éventuels terrains en zone urbanisable qui auraient pu convenir pour le projet de l'asbl demanderesse; que cette démarche n'a cependant pas permis d'identifier un terrain en zone urbanisable qui réponde aux caractéristiques requises pour l'installation de locaux pour mouvement de jeunesse (taille du terrain suffisante, proximité des bois et des plaines avec infrastructures de jeux accessibles au public, proximité des transports en commun, densité de la population aux alentours, possibilité de raccord à l'eau, à l'électricité et aux égouts, accessibilité, en ce compris pour les services de secours, sécurité de la zone pour les activités des jeunes, etc...);

Considérant qu'après visite sur place en présence du Fonctionnaire délégué, la commune de Braine-le-Château a proposé à l'asbl demanderesse de s'installer sur une partie de la parcelle 191/m située au coin de la rue Landuyt et du sentier Sainte-Anne;

Considérant que l'installation de locaux pour mouvements de jeunesse à cet endroit relève du principe de bon aménagement du territoire (zone contiguë à un parc communal destiné aux activités des jeunes, sécurité des jeunes, parcelle actuellement peu utilisée par le public, possibilité d'intégrer les constructions dans l'environnement, pas d'impact sur le paysage ni sur la ligne de vue remarquable qui existe à cet endroit, etc...);

Considérant que les aménagements sollicités portent sur une partie de la zone de parc, soit 28 ares, la zone en question étant d'une superficie de 1.49 Ha à cet endroit du territoire communal;

Considérant que la construction de locaux pour un mouvement de jeunesse sur ce terrain n'aura pas pour conséquence la «confiscation» dudit terrain au profit d'intérêts privés; qu'au contraire, le terrain en question, qui ne sera pas clôturé par l'asbl demanderesse, restera accessible au public et les locaux à construire seront affectés à l'intérêt général (animation des jeunes provenant essentiellement de la commune et des environs dans le respect des valeurs du scoutisme); que l'éventuel préjudice dont le public pourrait souffrir de par la présence de ces constructions sur le terrain concerné est largement compensé par le bénéfice que ce même public (et plus en particulier la population jeune de la commune et des environs) pourra en tirer;

Considérant que le paysage à cet endroit présente les lignes de force suivantes :

- il s'agit d'un terrain en légère pente (pente moyenne de 14%, soit 8 degrés, sur la longueur) et peuplé d'arbres de diverses espèces (pins, bouleaux, fruitiers sauvages) et il n'y a pas d'arbre d'espèce « noble » (chêne, hêtre, etc...) sur le terrain;
- le terrain est longé, au Nord par la rue Landuyt, à l'Est par un grand parc communal (de type prairie) agrémenté de jeux pour enfants, au Sud et à

l'Ouest par le sentier Sainte-Anne; d'autres bosquets et prairies sont également présents en contrebas du terrain; le terrain est, par ailleurs, traversé dans la largeur par un passage non repris à l'atlas qui mène du sentier Sainte-Anne vers l'aire de jeux;

- le parc communal qui longe le terrain offre une vue panoramique sur la vallée du Hain en contrebas et sur l'autre versant de la vallée;
- les habitations les plus proches du bien concerné par la demande, qui sont, respectivement, à environ 50 mètres (rue Landuyt n° 89), 75 mètres (rue Landuyt n° 101), 75 mètres (rue Landuyt n° 76) et 60 mètres (sentier Sainte-Anne n° 3), présentent un gabarit globalement supérieur aux constructions projetées;

Considérant que la conception du projet traduit le souci d'une bonne intégration à l'environnement et au paysage, de sorte que les constructions respecteront et structureront les lignes de force du paysage; qu'en effet :

- les constructions ne seront pas ou peu visibles depuis la rue Landuyt, la construction située en contrebas du terrain se trouvant sous le niveau de cette rue; la végétation existante ainsi que celle qui sera plantée aux alentours des constructions devraient limiter fortement l'impact visuel des constructions depuis le sentier Sainte-Anne; cette nouvelle végétation viendra renforcer la structure du paysage existant;
- les constructions seront à peine visibles depuis l'autre versant de la vallée du Hain, même en hiver (vue depuis la rue Minon, le Bois du Foyau);
- chacune des deux constructions disposera de locaux en partie inférieure et de locaux en partie supérieure, tous accessibles de plain-pied; le gabarit global de chacune des deux constructions et leur implantation assureront une bonne intégration dans la végétation environnante (aucun élément dépassant la végétation existante, constructions entourées d'arbres, etc...);
- les deux constructions, hormis leur soubassement, seront bardées de bois (bardage vertical qui rappellera les lignes de force du paysage boisé), ce qui permettra une intégration optimale dans l'environnement boisé;
- l'implantation des deux constructions permet de maintenir un maximum d'arbres sur pied et l'asbl demanderesse replantera sur le bien concerné un nombre de plantations au moins équivalent à celui qui devra être abattu pour permettre la construction des locaux;
- les constructions, qui seront confinées dans la zone boisée existante, n'affecteront pas la ligne de vue remarquable qui s'offre actuellement depuis la rue Landuyt et la zone de parc;
- le passage sera maintenu entre l'aire de jeux de la plaine communale et le sentier Sainte-Anne;

Considérant qu'à l'heure actuelle, les activités de l'asbl demanderesse se déroulent principalement dans des locaux situés à Clabecq; qu'elle ne pourra pas les utiliser au-delà de mars 2015; que l'essentiel des membres du mouvement de jeunesse proviennent de la commune de Braine-le-Château; que l'organisation de leurs activités loin de leur village implique l'organisation d'un covoiturage important et ne laisse pas beaucoup de place aux modes de transport doux (trajet à pied ou à vélo); que le rapprochement des locaux de leur lieu de résidence permettra de réduire le nombre et la longueur des transports en voiture liés à leurs activités et de la sorte, les impacts polluants et énergétiques;

Considérant que ces éléments ainsi que l'architecture sobre et discrète proposée pour un bâtiment qui relève de l'équipement communautaire destiné aux activités de mouvement de jeunesse d'une importante population localisée essentiellement dans le voisinage du projet et dans la commune de Braine-le-Château, constituent des éléments qui rencontrent une vision de développement durable, telle que définie à l'article 1^{er} du CWATUPE;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que l'ensemble des conditions sont réunies pour que le permis sollicité par l'asbl demanderesse puisse être accordé par le Fonctionnaire délégué en s'écartant du plan de secteur;

DECIDE

Article 1 : Le permis portant sur la construction de locaux pour mouvements de jeunesse est délivré à l'ASBL CHEVALIERS NOTRE-DAME DE HAL ET GUIDES SAINT-PAUL, sous réserve :

1. d'équiper les constructions d'une citerne d'eau de pluie de grande capacité pour l'alimentation des toilettes;
2. d'étudier le tracé de l'égouttage afin d'éviter de passer trop près des arbres existants, et ce pour préserver leurs racines (au minimum au droit de la couronne);
3. du respect de l'avis du Service incendie, daté du 07/02/2012 (référence PB 2012/024) et ci-annexé;

[...]"

Considérant que, par requête introduite le 10 août 2012, l'A.S.B.L. CHEVALIERS NOTRE-DAME DE HAL ET GUIDES SAINT-PAUL demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation du plan de secteur de Nivelles, de la violation des articles 39 et 127 du 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;

Considérant que, dans une première branche, ils font valoir que l'autorité n'a pas cherché à respecter le plan de secteur; qu'ils estiment que le permis délivré est irrégulier puisqu'il déroge au plan de secteur alors que d'autres terrains, privés ou appartenant à la commune de Braine-le-Château "sont susceptibles d'accueillir le projet litigieux en conformité avec le plan de secteur"; qu'ils joignent une carte reprenant l'ensemble des biens communaux et privés susceptibles d'être urbanisés et dont, selon eux, il apparaît clairement que d'autres terrains sont disponibles;

Considérant que, dans une deuxième branche, ils soulignent que les motifs justifiant la dérogation au plan de secteur sont irréguliers en ce qu'ils n'ont pas trait au bon aménagement des lieux; qu'ils estiment que les motifs d'ordre économique avancés par l'auteur de l'acte attaqué pour justifier la dérogation au plan de secteur sont irréguliers;

Considérant que, dans la troisième branche, ils relèvent que l'acte attaqué n'a pas motivé le caractère exceptionnel de l'octroi de la dérogation;

Considérant, à propos de la première branche, qu'en application de l'article 127, § 1^{er}, 7^o et § 3, du CWATUPE, les constructions et équipements de service public ou communautaire qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, peuvent être autorisés en s'écartant du plan de secteur;

Considérant que le respect du plan de secteur doit rester le principe et la dérogation l'exception mais cela n'emporte pas que confrontée à une demande de permis dérogatoire au plan de secteur pour une parcelle déterminée, l'autorité doit au préalable vérifier que d'autres parcelles appartenant au demandeur sont susceptibles d'accueillir le projet litigieux en conformité avec le plan de secteur; qu'en effet, l'autorité est appelée à statuer sur une demande particulière, relative à une parcelle choisie par le demandeur, et il lui appartient soit d'accorder l'autorisation sollicitée en dérogation du plan de secteur, soit de la refuser parce que soit aucun motif de bon aménagement des lieux et surtout en l'espèce d'intégration dans les lignes de force du paysage ne peut la convaincre, pour la parcelle en cause, de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan dans ce cas particulier où la dérogation est permise, soit parce que la dérogation conduirait à la dénaturation du plan en ne conservant pas, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application;

Considérant subsidiairement que les requérants restent en défaut de démontrer que les terrains urbanisables disponibles sur la commune, qu'ils ont identifié, auraient pu concrètement convenir pour le projet litigieux, en raison de ses caractéristiques particulières liées aux mouvements de jeunesse;

Considérant que la première branche n'est pas fondée;

Considérant, quant à la deuxième branche, que contrairement à ce que soutiennent les requérants, le fonctionnaire délégué a justifié la dérogation au plan de secteur par des motifs liés au bon aménagement des lieux; qu'en effet, l'acte attaqué, s'il fait référence aux motifs, entre autres économiques, qui ont guidé la requérante en intervention dans son choix du terrain litigieux, contient également les considérations suivantes :

" [...]

Considérant que l'installation de locaux pour mouvements de jeunesse à cet endroit relève du principe de bon aménagement du territoire (zone contiguë à un parc communal destiné aux activités des jeunes, sécurité des jeunes, parcelle

actuellement peu utilisée par le public, possibilité d'intégrer les constructions dans l'environnement, pas d'impact sur le paysage ni sur la ligne de vue remarquable qui existe à cet endroit, etc...);

Considérant que les aménagements sollicités portent sur une partie de la zone de parc, soit 28 ares, la zone en question étant d'une superficie de 1.49 Ha à cet endroit du territoire communal;

Considérant que la construction de locaux pour un mouvement de jeunesse sur ce terrain n'aura pas pour conséquence la «confiscation» dudit terrain au profit d'intérêts privés; qu'au contraire, le terrain en question, qui ne sera pas clôturé par l'asbl demanderesse, restera accessible au public et les locaux à construire seront affectés à l'intérêt général (animation des jeunes provenant essentiellement de la commune et des environs dans le respect des valeurs du scoutisme); que l'éventuel préjudice dont le public pourrait souffrir de par la présence de ces constructions sur le terrain concerné est largement compensé par le bénéfice que ce même public (et plus en particulier la population jeune de la commune et des environs) pourra en tirer;

Considérant que le paysage à cet endroit présente les lignes de force suivantes :

- il s'agit d'un terrain en légère pente (pente moyenne de 14%, soit 8 degrés, sur la longueur) et peuplé d'arbres de diverses espèces (pins, bouleaux, fruitiers sauvages) et il n'y a pas d'arbre d'espèce «noble» (chêne, hêtre, etc...) sur le terrain;
- le terrain est longé, au Nord par la rue Landuyt, à l'Est par un grand parc communal (de type prairie) agrémenté de jeux pour enfants, au Sud et à l'Ouest par le sentier Sainte-Anne; d'autres bosquets et prairies sont également présents en contrebas du terrain; le terrain est, par ailleurs, traversé dans la largeur par un passage non repris à l'atlas qui mène du sentier Sainte-Anne vers l'aire de jeux;
- le parc communal qui longe le terrain offre une vue panoramique sur la vallée du Hain en contrebas et sur l'autre versant de la vallée;
- les habitations les plus proches du bien concerné par la demande, qui sont, respectivement, à environ 50 mètres (rue Landuyt n° 89), 75 mètres (rue Landuyt n° 101), 75 mètres (rue Landuyt n° 76) et 60 mètres (sentier Sainte-Anne n° 3), présentent un gabarit globalement supérieur aux constructions projetées;

Considérant que la conception du projet traduit le souci d'une bonne intégration à l'environnement et au paysage, de sorte que les constructions respecteront et structureront les lignes de force du paysage; qu'en effet :

- les constructions ne seront pas ou peu visibles depuis la rue Landuyt, la construction située en contrebas du terrain se trouvant sous le niveau de cette rue; la végétation existante ainsi que celle qui sera plantée aux alentours des constructions devraient limiter fortement l'impact visuel des constructions depuis le sentier Sainte-Anne; cette nouvelle végétation viendra renforcer la structure du paysage existant;
- les constructions seront à peine visibles depuis l'autre versant de la vallée du Hain, même en hiver (vue depuis la rue Minon, le Bois du Foyau);
- chacune des deux constructions disposera de locaux en partie inférieure et de locaux en partie supérieure, tous accessibles de plain-pied; le gabarit global de chacune des deux constructions et leur implantation assureront une bonne intégration dans la végétation environnante (aucun élément dépassant la végétation existante, constructions entourées d'arbres, etc...);
- les deux constructions, hormis leur soubassement, seront bardées de bois (bardage vertical qui rappellera les lignes de force du paysage boisé), ce qui permettra une intégration optimale dans l'environnement boisé;
- l'implantation des deux constructions permet de maintenir un maximum d'arbres sur pied et l'asbl demanderesse replantera sur le bien concerné un

- nombre de plantations au moins équivalent à celui qui devra être abattu pour permettre la construction des locaux;
- les constructions, qui seront confinées dans la zone boisée existante, n'affecteront pas la ligne de vue remarquable qui s'offre actuellement depuis la rue Landuyt et la zone de parc;
 - le passage sera maintenu entre l'aire de jeux de la plaine communale et le sentier Sainte-Anne;

Considérant qu'à l'heure actuelle, les activités de l'asbl demanderesse se déroulent principalement dans des locaux situés à Clabecq; qu'elle ne pourra pas les utiliser au-delà de mars 2015; que l'essentiel des membres du mouvement de jeunesse proviennent de la commune de Braine-le-Château; que l'organisation de leurs activités loin de leur village implique l'organisation d'un covoiturage important et ne laisse pas beaucoup de place aux modes de transport doux (trajet à pied ou à vélo); que le rapprochement des locaux de leur lieu de résidence permettra de réduire le nombre et la longueur des transports en voiture liés à leurs activités et de la sorte, les impacts polluants et énergétiques;

Considérant que ces éléments ainsi que l'architecture sobre et discrète proposée pour un bâtiment qui relève de l'équipement communautaire destiné aux activités de mouvement de jeunesse d'une importante population localisée essentiellement dans le voisinage du projet et dans la commune de Braine-le-Château, constituent des éléments qui rencontrent une vision de développement durable, telle que définie à l'article 1^{er} du CWATUPE;

[...];

Considérant qu'en sa deuxième branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, à propos de la troisième branche, que "[...] si l'article 127, § 3, du CWATUPE n'exige pas, à la différence de l'article 114 du même Code, que la dérogation soit accordée à titre exceptionnel, ceci devant être spécialement motivé, et même s'il emploie une autre expression, à savoir celle de «s'écarter» du plan de secteur, il n'en demeure pas moins que la motivation de l'arrêté doit porter aussi sur la nécessité de s'écarter du plan de secteur et sur la condition requise que les actes et travaux «soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage»";

Considérant qu'un permis délivré sur la base de l'article 127, § 3, du CWATUPE est un permis "dérogatoire" au plan de secteur et même si le texte ne le prévoit pas expressément, l'autorité doit veiller à justifier le caractère exceptionnel de la dérogation accordée;

Considérant qu'en l'espèce, contrairement à ce que soutiennent les requérants, le permis litigieux est formellement motivé quant à ce; qu'en effet, le fonctionnaire délégué a montré que la dérogation n'avait pas été accordée par facilité, en montrant l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action et en justifiant les raisons de recourir en l'espèce au

mécanisme de la dérogation, pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que la troisième branche n'est pas fondée;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 1^{er}, 4, 86, 123 et 127 du CWATUPE, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en particulier de ses articles 1^{er} à 3, du principe de motivation interne de l'acte, 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;

que, première branche, l'acte attaqué est assorti de conditions imprécises, laissant au bénéficiaire du permis une trop grande marge d'appréciation quant à leur mise en oeuvre; que, selon eux, il en est ainsi de la condition relative à la pose d'une citerne d'eau pour les constructions et de celle relative à la distance minimale devant exister entre le tracé de l'égouttage et les arbres existants;

que, deuxième branche, les conditions d'un permis "ne peuvent renvoyer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépendrait d'un tiers ou d'une autorité", alors que le permis litigieux est délivré sous la réserve de la construction d'une voirie d'accès, laquelle nécessiterait la délivrance ultérieure d'un autre permis d'urbanisme, laquelle serait incertaine;

Considérant que la partie adverse réfute la première branche du moyen en faisant valoir, en ce qui concerne la citerne d'eau, que sa "grande capacité" doit être mise en relation avec "l'alimentation des toilettes" et qu'il est donc parfaitement aisé, pour un homme de l'art, de déterminer la capacité de la citerne d'eau de pluie dès lors que les besoins sont connus; qu'en ce qui concerne la ligne d'égouttage, à son estime, il ne s'agit évidemment pas d'un élément essentiel du permis; qu'elle souligne que le tracé de l'égouttage est représenté sur les plans de sorte que la condition critiquée vise à déplacer quelque peu le tracé en fonction des racines d'arbres, la couronne des arbres servant de repère minimal; que, selon elle, il s'ensuit qu'aucun pouvoir d'appréciation démesuré - qui viderait le permis de sa substance - n'est laissé à l'A.S.B.L. bénéficiaire du permis;

Considérant, quant à la deuxième branche du moyen, que la partie adverse fait valoir que le 2 août 2012, le capitaine-commandant du Service-Incendie de Braine-l'Alleud s'est adressé à l'A.S.B.L. bénéficiaire du permis pour lui préciser

que les voiries représentées sur les plans du permis annexés au permis octroyé sont conformes aux exigences de la réglementation et qu'aucun aménagement ne doit être réalisé au-delà; qu'à titre subsidiaire, elle ajoute qu'en état de cause, la condition critiquée n'est pas imprécise et ne laisse à son destinataire aucun pouvoir d'appréciation incompatible avec l'article 123 du CWATUPE;

Considérant, en ce qui concerne la première branche du moyen, que l'intervenante fait valoir, s'agissant de la condition relative à la citerne d'eau, que la phraséologie utilisée dans le permis est suffisamment claire : il s'agit "d'équiper les constructions d'une citerne" et non pas chaque construction d'une citerne; que, selon elle, la capacité, bien que non exprimée en litres dans le permis, peut aisément être appréhendée en raison de la destination de la citerne;

Considérant qu'à propos de la condition relative à la distance minimale devant exister entre le tracé de l'égouttage et les arbres existants, elle relève que les plans comportent bien le tracé des conduites d'amenée à l'égout du sentier Sainte-Anne et que cette condition qui impose de ne pas empiéter sur la "couronne" des arbres est tout-à-fait précise et exécutoire; qu'en effet, précise-t-elle, la couronne d'un arbre est en effet la partie de l'arbre qui va de la première branche à la cime et le droit de la couronne d'un arbre est "le pourtour de la surface délimitée par la projection verticale au sol de la couronne de l'arbre"; qu'elle souligne qu'elle n'aura pas de latitude dans la détermination de ce qu'il y a lieu de considérer comme "trop près des arbres";

Considérant, quant à la seconde branche du moyen, que l'intervenante soutient que les requérants se méprennent totalement lorsqu'ils indiquent que le permis aurait été délivré sous la réserve de la construction d'une voirie d'accès, construction qui nécessiterait la délivrance ultérieure d'un autre permis d'urbanisme; qu'elle relève que, dans son avis du 7 février 2012, le Service Incendie de Braine-l'Alleud a imposé au projet querellé le respect des exigences d'accessibilité relatives aux bâtiments "moyens" (plus de 10 m), et notamment l'exigence d'une largeur minimale de 8 m lorsque la voie est en impasse, alors que les bâtiments à construire sont des bâtiments "bas", leur hauteur étant comprise entre 4 et 6 m, qu'alerté par la requérante en intervention de cette erreur, le Service Incendie a reconnu celle-ci dans un courrier du 2 août 2012, dont copie a été adressée aux autorités communales, et a également confirmé que, après examen des plans, le projet était bien conforme aux exigences applicables aux bâtiments bas; qu'elle en déduit qu'aucun permis complémentaire ne doit encore être obtenu pour aménager la voie d'accès sur la parcelle, laquelle figure sur les plans et est autorisée par le permis litigieux;

Considérant, quant à la première branche, que le permis attaqué impose comme condition "d'équiper les constructions d'une citerne d'eau de pluie de grande capacité pour l'alimentation des toilettes"; qu'ainsi formulée, cette condition est imprécise et, dès lors, laisse une grande latitude au bénéficiaire du permis; qu'en effet, sont imprécises les questions de savoir si chaque bâtiment doit avoir une citerne et, dans l'hypothèse d'une seule citerne comme aux deux bâtiments, où elle doit être implantée dès lors qu'aucune citerne ne figure sur les plans; que, de même, la capacité n'est aucunement définie alors qu'on ignore si ce sont deux citernes ou une seule qui sont imposées; qu'à cet égard la première branche est fondée;

Considérant que, pour ce qui a trait à l'égouttage, la condition suivante est imposée : "étudier le tracé de l'égouttage afin d'éviter de passer trop près des arbres existants et ce pour préserver leurs racines (au minimum au droit de la couronne)"; qu'une telle condition n'est pas imprécise et ne laisse pas une latitude d'exécution au bénéficiaire du permis dès lors que le tracé de l'égouttage est mentionné sur les plans, la condition se limitant à assurer le parfait respect des arbres voisins de la conduite d'égouttage; qu'à cet égard, la première branche n'est pas fondée;

Considérant, quant à la seconde branche, qu'au vu des plans qui avaient été soumis au service régional d'incendie, celui-ci avait commis une erreur dans son avis du 7 février 2012 auquel se réfère le permis attaqué; qu'en effet ce service avait fait une lecture erronée des plans tant des constructions projetées, quant à leur ampleur, que de la voie d'accès à ces constructions; que, dès lors, c'est à bon droit que cette erreur a été corrigée et que le second avis, certes postérieur au permis, corrige le premier avis du 7 février 2012 en faisant une lecture à présent correcte du plan inchangé; qu'en cette seconde branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 128 du CWATUPE, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1 à 3, du principe de motivation interne de l'acte, 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 et de l'erreur manifeste d'appréciation;

qu'ils estiment que l'acte attaqué a été délivré alors que le projet n'est pas situé le long d'une voirie suffisante pour permettre sa desserte automobile, malgré une sous-estimation manifeste du charroi généré par le projet, que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant l'autorisation sans imposer de conditions

particulières relatives à la mobilité et au charroi; qu'ils soulignent que l'acte attaqué relève dans ses motifs que le projet litigieux causera d'importants problèmes de mobilité et de sécurité; que, selon eux, il est concrètement impossible de se croiser en voiture dans le sentier Sainte-Anne (largeur 2,90 m) et dans la rue Landuyt (largeur 3,80 m), l'A.S.B.L. compte 180 animés qui devront se rendre à la même heure dans les locaux litigieux de sorte qu'il y a une sous-évaluation du trafic généré par le projet; que l'acte attaqué n'exclut pas qu'ils soutiennent que des problèmes de mobilité soient générés sauf utilisation d'un sens giratoire et le réaménagement par l'autorité communale d'une partie de la rue Landuyt; qu'ils constatent que seuls des travaux hypothétiques et des vœux pieux tenant au civisme des parents et accompagnateurs des enfants se retrouvent dans la motivation du permis, lequel n'est assorti d'aucune condition à cet égard; qu'ils relèvent que la C.C.A.T.M. a donné un avis qui renforce l'idée que le projet causera d'importants problèmes de mobilité; qu'ils font valoir qu'en constatant l'incertitude pour les voiries existantes de pouvoir supporter un accroissement du charroi et en autorisant le permis attaqué, l'autorité délivrante a commis une erreur manifeste d'appréciation et que toute autorité placée dans les mêmes conditions aurait soit refusé le permis, soit imposé des conditions et des aménagements particuliers afin d'autoriser un projet conforme au bon aménagement des lieux et de faire en sorte que la voirie qui le dessert soit suffisante;

Considérant que la partie adverse répond que l'article 128 du CWATUPE est respecté dès lors que, dans la configuration actuelle des voiries, le trafic routier peut être absorbé; qu'elle souligne que les aménagements évoqués par la commune visent une amélioration de l'infrastructure routière et non une adaptation de l'infrastructure routière pour répondre aux contraintes du projet autorisé et que les parties requérantes restent en défaut de démontrer une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse;

Considérant que l'intervenante fait valoir que, dans le cadre de sa demande, la requérante en intervention a évalué à une trentaine le nombre de véhicules qui viendront déposer et reprendre des membres de son mouvement de jeunesse, que ce chiffre est basé sur un calcul raisonnable d'utilisation de moyens de transport alternatif et d'un système de co-voiturage, sachant que plus de la moitié des membres du mouvement de jeunesse habitent dans un rayon de 5 km du terrain litigieux; qu'elle estime que l'estimation de plus de 150 véhicules avancée par les requérants ne repose sur aucun raisonnement ni justification objectifs; qu'elle souligne qu'en ce qui concerne les voiries, le sentier Sainte-Anne ne sera pas emprunté par des voitures des membres du mouvement de jeunesse, de sorte que les craintes exprimées par les requérants quant à la circulation dans ce sentier ne sont pas fondées, et que la rue Landuyt présente, au niveau du site, une largeur d'environ 3,90 m, à laquelle il convient cependant d'ajouter une première bande d'1,75 m

d'accotement et une seconde bande de 0,75 m de trottoir en gazon; qu'elle ajoute que, selon les mesures prises sur place par son architecte, il est évident que la rue Landuyt, qui dispose de trottoirs et/ou d'accotements sur quasiment toute sa longueur, présente une largeur suffisante pour absorber le charroi lié aux activités de l'A.S.B.L. en cause et pour permettre le croisement de deux véhicules; qu'à son estime, il est fallacieux de dire que la C.C.A.T.M. a identifié un important problème de mobilité car si tel avait été le cas, la C.C.A.T.M. - qui est compétente en matière de mobilité - aurait rendu un avis défavorable sur le projet de l'A.S.B.L. et non un avis favorable comme elle l'a fait; qu'elle souligne que l'auteur de l'acte attaqué n'indique nullement que la mobilité serait problématique et que les passages repris par les requérants sont en fait la réponse qu'apporte l'autorité à des réclamations émises lors de l'enquête publique;

Considérant que l'article 128 du CWATUPE énonce qu'un permis d'urbanisme est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit de bâtir ou d'urbaniser un terrain n'ayant pas d'accès, notamment, à une voie d'une largeur suffisante compte tenu de la situation des lieux;

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;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort de la motivation du permis attaqué que le fonctionnaire délégué, sur la base, notamment, de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et du rapport fourni par l'A.S.B.L. demanderesse, a examiné l'impact du projet sur le charroi local et sur la mobilité, dans la rue Landuyt et le sentier Sainte-Anne; qu'il en a déduit que concernant le réseau routier local, les propositions de l'A.S.B.L. demanderesse pour gérer la circulation liée aux activités exercées dans les locaux en projet et le fait que ces activités ont lieu hors des heures de grande circulation permettent de penser que la circulation dans la rue Landuyt ne sera pas "extrêmement difficile" et qu'elle ne posera pas de problèmes de circulation particuliers; que l'autorité tient compte de la période d'occupation des locaux, du nombre de places de parking existantes et à créer, du nombre de véhicules attendu et des différentes mesures proposées par l'A.S.B.L. pour limiter les nuisances liées à la mobilité (rendez-vous à des endroits délocalisés, modes de transport doux, co-voiturage, etc.);

Considérant que, s'agissant du charroi et de la mobilité, il ressort du dossier administratif qu'il s'agit d'un point sensible du projet; que deux instances consultées au cours de l'instruction du dossier, en l'occurrence la C.C.A.T.M., spécialisée en termes d'aménagement du territoire sous l'angle de la mobilité et le collège communal, ont émis un avis sur ce point, certes favorable mais à certaines conditions;

Considérant qu'ainsi, il ressort de ces deux avis que des problèmes de mobilité existent incontestablement et que certaines conditions devraient assortir le permis d'urbanisme, dont celle de "passer une convention entre l'A.S.B.L. demanderesse et la commune, qui précise toutes les modalités d'accès, dans le but de limiter au maximum les problèmes de mobilité et d'usage du bâtiment et du terrain";

Considérant que, selon le collège communal, "cette convention prévoira que le demandeur obtiendra de ses membres un engagement de donner priorité aux modes de transport doux (marche à pied et vélo) et, lorsque cela ne s'avère pas possible (enfants trop jeunes ou trajets trop longs) de mettre en place un système de covoiturage de sorte que, sauf cas particulier, seuls les véhicules qui transportent au moins trois membres pourront monter jusqu'aux locaux; les véhicules qui amènent des animés aux locaux devront respecter un trajet en sens giratoire préétabli, ce qui devrait, entre autres, limiter les problèmes de demi-tour; le demandeur favorisera également les rendez-vous à des endroits délocalisés";

Considérant que le fonctionnaire délégué a décidé de ne pas suivre ces deux avis et de ne pas assortir le permis litigieux de conditions particulières relatives à la mobilité; qu'il motive ce choix en considérant que ces réserves qui ont été émises en ce qui concerne la mobilité manifestent un souci de veiller au bien-être du quartier et qu'un règlement de police peut satisfaire cet objectif;

Considérant que, ce faisant, le fonctionnaire délégué ne motive pas adéquatement le permis litigieux en ce qui concerne les problèmes de charroi et de mobilité générés par le projet, en les abandonnant aux mesures que le bénéficiaire du permis pourrait prendre et à d'autres mesures que la commune envisage tout en n'établissant aucune condition dans le permis lui-même; qu'il n'exerce pas pleinement sa compétence en délaissant cette question notamment au conseil communal par un éventuel règlement de police, ce qui ne peut être admis;

Considérant que le troisième moyen, dans cette mesure, est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par l'A.S.B.L. CHEVALIERS NOTRE-DAME DE HAL ET GUIDES SAINT-PAUL est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis délivré par le fonctionnaire délégué de Wavre le 8 mai 2012 à l'A.S.B.L. CHEVALIERS NOTRE-DAME DE HAL ET GUIDES SAINT-PAUL, ayant pour objet la construction de locaux pour mouvements de jeunesse sur un bien sis rue Landuyt 82 à Braine-le-Château, cadastré 1^{ère} division, section A/2, n° 191m (partie).

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 1.000 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 875 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 seize janvier deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.