

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.587 du 21 février 2013

A. 206.329/XIII-6365

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

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

GHEYSENS Grégory,
ayant élu domicile chez
Me Grégory WINAND, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 6 septembre 2012 par la commune de Braine-l'Alleud qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé le 6 juillet 2012 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité à Grégory GHEYSENS et Quentin GHEYSENS pour un bien sis rue de l'Eglise 10 à Braine-l'Alleud en vue de la rénovation et de la construction d'un bâtiment multi-logements avec un commerce;

Vu la requête introduite le 4 octobre 2012 par laquelle Grégory GHEYSENS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

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

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

Vu l'ordonnance du 21 janvier 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 20 février 2013 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOUILLARD, loco Me B. HAVET, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Y. TOURNAY, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me G. MELCHIOR, loco Me Gr. WINAND, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, premier 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 219.593 du 31 mai 2012 qui a annulé un premier permis d'urbanisme du 23 décembre 2011 et qui concernait le projet litigieux; qu'à la suite de cet arrêt, le ministre compétent a, à nouveau, accordé le permis d'urbanisme contesté, le 6 juillet 2012, celui-ci étant pourvu de la même motivation que le permis annulé, à laquelle ont été adjoints les paragraphes suivants :

" Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 31 mai 2012 qui annule la décision du 21 février 2012 [lire : 23 décembre 2011];

Considérant que le Conseil d'Etat a jugé :

« Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs; qu'elle fait valoir que, eu égard au projet de réaménagement de la place d'Ophain, le collège communal estimait dans son avis du 30 mai 2011 que le projet litigieux était prématuré; qu'elle reproche à l'acte attaqué de n'avoir pas pris en considération cet avis ni l'arrêté de refus du fonctionnaire délégué qui relève ce projet de réaménagement de la place; qu'elle estime aussi que, dans la mesure où le projet ne prévoit pas de stationnement en site propre, la partie adverse ne pouvait pas délivrer le

permis sans "savoir si le réaménagement de l'espace public à cet endroit allait permettre un stationnement des véhicules des habitants et visiteurs des cinq nouveaux appartements et de la clientèle de la surface commerciale"; qu'elle prétend qu'une autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait pas délivré le permis sollicité;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse souligne que la requérante se contente de faire état d'une décision du 21 février 2011 qui "esquisse" l'aménagement de la place d'Ophain; qu'elle soutient que le ministre statuant sur recours ne devait pas tenir compte de ce projet qui n'est pas finalisé ni d'une décision de la commune de Braine-l'Alleud d'établir un P.C.A. postérieure à l'introduction de la présente demande de permis d'urbanisme; que, par ailleurs, elle remarque que la commune requérante n'a "jamais indiqué en quoi ce permis d'urbanisme allait contrecarrer son projet de réaménagement de la place d'Ophain";

Considérant que l'intervenant observe, quant à lui, que l'autorité statuant sur recours doit essentiellement veiller à répondre aux arguments exposés dans le recours et fournir une motivation adéquate qui ne doit pas nécessairement répondre à toutes les objections et informations recueillies en première instance; qu'il relève que la "décision" du collège communal du 30 mai 2011 ne constitue qu'un simple avis et non une décision de refus du permis et que la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi l'autorité a estimé que le permis pouvait être accordé;

Considérant, sur le troisième moyen, que, si l'article 107, § 2, alinéa 4, du CWATUPE prescrit que "le refus de permis et l'avis défavorable du fonctionnaire délégué peuvent être fondés sur la révision en cours du plan de secteur ou l'établissement en cours d'un plan communal d'aménagement ou d'un règlement communal d'urbanisme", l'"esquisse" d'un projet de réaménagement ou l'adoption par la commune du périmètre d'un P.C.A. ne peuvent suffire à refuser un permis sur ce seul fondement;

Considérant, toutefois, qu'au cours de la procédure relative à la demande du permis d'urbanisme litigieux, dans un avis du 15 mars 2011, les services de police de la zone de Braine-l'Alleud émettent un avis défavorable fondé uniquement sur le motif qu'il n'y a "aucun garage prévu ou d'emplacement de stationnement (privé) pour les appartements envisagés"; qu'en outre, la C.C.A.T.M. maintient son avis défavorable qui invitait les demandeurs "à revoir leur projet en fonction du réaménagement de la place et de son caractère rural" même si elle souligne que "néanmoins, il est difficile d'hypothéquer un projet pour un éventuel réaménagement"; que le collège communal donne le 30 mai 2011 lui aussi un avis défavorable fondé sur les motifs suivants :

" [...]

Considérant qu'il est indispensable d'étudier l'aménagement de la place d'Ophain afin de pouvoir déterminer les gabarits des futurs bâtiments à réaliser ainsi que la gestion de la mobilité et des aménagements des espaces publics;

Vu sa décision du 21 février 2011 décidant de la réalisation d'une esquisse relative à l'aménagement de la place d'Ophain;

Considérant que le projet est prématuré et hypothèque un bon aménagement de la place d'Ophain et de son caractère rural;

[...]"

que le fonctionnaire délégué motive sa décision de refus de permis d'urbanisme du 2 août 2011 de la manière suivante :

" [...]

Considérant que l'Administration communale de Braine-l'Alleud a décidé, en date du 21 février 2011, de réaliser une esquisse relative à l'aménagement de la place d'Ophain; que, en conséquence, il y a lieu d'étudier les volumétries et gabarits des constructions entourant la place;

Considérant que, sans avoir étudié l'ensemble de l'espace public, il est difficilement envisageable de savoir si ce dernier pourra accueillir les emplacements de stationnement supprimés au profit des surfaces commerciales;

[...]"

Considérant que, même si le projet de réaménagement de la place dont le périmètre a seul été fixé, n'est pas autrement défini, le ministre ne pouvait passer sous silence les différents avis négatifs prenant en compte la volonté de la commune de réaménager la place et de ne pas compromettre ce réaménagement par la délivrance du permis demandé;

Considérant que l'acte attaqué évoque, d'une part, la suppression de la "zone destinée au parage des véhicules prévue dans le premier projet [...] afin d'accueillir un espace de jardin", mesure qui est de nature "à éviter les nuisances (bruits et odeurs) résultant de la présence de véhicules à l'arrière des immeubles", ainsi que l'implantation d'un "commerce en lieu et place des garages" et précise, d'autre part, que "la suppression des garages [tels que prévus dans le premier projet] permet de maintenir les emplacements de parage extérieurs"; que cette motivation ne permet toutefois pas de comprendre pourquoi l'auteur de l'acte attaqué s'écarte des avis et décision précités, en ce qui concerne, notamment, la nécessité de prendre en compte l'aménagement de la place de manière globale et la question des emplacements de parking dédiés aux nouveaux logements prévus par le projet litigieux; qu'elle ne reprend d'ailleurs pas à son compte l'avis de la Commission d'avis sur les recours qui justifiait pourtant la perte des emplacements de parking privés; que, dès lors, l'acte attaqué n'est pas suffisamment motivé; qu'à cet égard, le troisième moyen est fondé»;

Considérant, au vu de cette décision, qu'il appartient à l'autorité de motiver sa décision par rapport à l'aménagement global de la place d'Ophain et plus particulièrement par rapport à la question des emplacements de parking;

Considérant, tout d'abord, comme le relève le Conseil d'Etat, «que, si l'article 107, § 2, alinéa 4, du CWATUPE prescrit que "le refus de permis et l'avis défavorable du fonctionnaire délégué peuvent être fondés sur la révision en cours du plan de secteur ou l'établissement en cours d'un plan communal d'aménagement ou d'un règlement communal d'urbanisme", l'"esquisse" d'un projet de réaménagement ou l'adoption par la commune du périmètre d'un P.C.A. ne peuvent suffire à refuser un permis sur ce seul fondement»;

Vu l'esquisse d'aménagement de la place d'Ophain déposé par la partie requérante à l'occasion de son recours devant le Conseil d'Etat;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler qu'une première demande de permis relative à un projet similaire implanté sur la même parcelle proposait 10 places de parking abritées derrière 5 portes de garage; que la forme du terrain et la conception du sous-sol ne permettait pas la création de garages en sous-sol limitant l'accès à une seule porte de garage; que les portes de garages supprimaient 5 emplacements

publics sur la place d'Ophain; que toutefois cet aménagement a été jugé comme ne constituant pas un bon aménagement des lieux par la Commission d'avis sur les recours; qu'il ressort de la décision ministérielle du 10 novembre 2010 qu'en vue de procéder à un bon aménagement des lieux, il est préférable de consacrer le rez-de-chaussée à un commerce, fonction plus appropriée autour d'une place que des portes de garages;

Considérant qu'en conséquence, les véhicules des habitants du futur projet devront se parquer sur le domaine public; qu'il y a lieu de noter que l'option retenue permet de conserver 5 places publiques d'une part et que, d'autre part, l'environnement et la configuration des lieux proches permettent un stationnement aisé, soit sur la place non amputée de 5 places, soit autour de l'église, soit sur le parking du terrain de football situé à 50 mètres de la place d'Ophain; qu'ainsi, outre les emplacements sur la place, il en existe d'autres à proximité immédiate;

Considérant que dans la proposition d'aménagement proposée par la commune dans son dessin succinct, même si elle comportait la suppression de quelques emplacements, ce qui reste encore à démontrer vu la précision du schéma, il y est proposé de replacer autour de la place 18 emplacements de stationnement sur les trottoirs d'en face au lieu des 13 emplacements actuellement existants; que dès lors, le projet communal entend lui-même augmenter le nombre d'emplacements;

Considérant en outre, [que] la note descriptive accompagnant le croquis précise : «... Pour retrouver la fonction locale de centre de village, il est nécessaire de réaménager l'espace en minimisant la place de la voiture...»; que dès lors, il apparaît que la problématique de parkings ne semble pas une priorité de la part des autorités communales; qu'en tout état de cause, les habitants pourront changer leurs habitudes, le cas échéant, en cas d'aménagement de la place; qu'ainsi, à supposer que des emplacements de parking soient supprimés sur la place, le stationnement sera toujours possible dans les environs immédiats; que de surcroît l'implantation de logements et de commerces, rencontre la volonté de la note descriptive qui pointe comme objectif de proposer des aménagements qui permettent de retrouver une place apaisée;

Considérant, comme relevé ci-dessus, que le projet répond aux objectifs de gestion parcimonieuse du sol prescrits par l'article 1^{er} du CWATUPE ainsi qu'aux principes préconisés par le SDER selon lequel pour éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les villes et les villages, «il est nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation et particulièrement autour de lieux centraux (...) La densification concerne aussi la fonction résidentielle. Différents moyens seront mis en oeuvre pour accroître les possibilités de logements dans les centres, entre autres la construction sur des terrains non encore bâtis, la réduction de la taille des parcelles, la réoccupation de logements vides, la réaffectation de bâtiments désaffectés, la requalification de chancres et friches urbaines (...) Il est indispensable d'améliorer en même temps la qualité et la diversité des logements et la convivialité des espaces publics et privés pour attirer de nouveaux habitants. Dans les villages, on évitera l'urbanisation en ruban le long des routes; on lui préférera l'organisation d'ensembles structurés autour du centre ainsi qu'une densification de celui-ci en harmonie avec les caractéristiques locales» (SDER - troisième partie : mise en oeuvre du projet. L.4. Structurer les villes et les villages, pp. 152-153).

Considérant, comme le relève la Commission d'avis sur les recours, que le projet permet d'assainir le site et de refermer l'espace public; que les gabarits et volumétries du projet ont été acceptés en son temps par le fonctionnaire délégué; que la demande de permis a été introduite avant la décision du conseil communal d'élaborer un PCA; qu'il apparaît que le projet s'adapte au contexte bâti et non bâti, qu'il correspond totalement à l'esprit d'un centre villageois; qu'il respecte les orientations du SDER;

Considérant dès lors que pour tous les motifs développés ci-dessus, le permis peut être octroyé";

que, comme dans le permis d'urbanisme précédent, il est imposé à son bénéficiaire de planter un alignement de tilleuls palissés le long de la limite de propriété arrière dans les six mois suivant la fin des travaux, de respecter l'avis du service d'incendie du 17 mars 2011 ainsi que les articles 414 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); qu'il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par une requête introduite le 4 octobre 2012, Grégory GHEYSENS demande à être reçu en qualité de partie intervenante; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut au rejet des six moyens de la requête;

Considérant que le premier moyen est pris de la violation des articles 10, 11, 23, 33 et 159 de la Constitution, des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la directive 85/337/CEE concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 4 à 6 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1^{er} du Code de l'environnement et des articles D.50, D.62, D.64, D.66 à D.68 du Livre 1^{er} du Code de l'environnement, des articles 1^{er} et 2 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte ou de leur absence, de l'erreur manifeste d'appréciation et des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité; que, dans une première branche, la partie requérante fait valoir que l'acte attaqué ne contiendrait pas d'analyse concrète de l'impact du projet sur son environnement particulier et ne se prononcerait pas légalement sur la nécessité ou non de réaliser une étude d'incidences; qu'après avoir rappelé la portée des dispositions pertinentes du Code de l'environnement ainsi que la jurisprudence du Conseil d'Etat en la matière, elle constate qu'en l'espèce, l'acte attaqué se contente de viser la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement accompagnant la demande de permis, sans que le ministre n'apprécie lui-même la nécessité ou non de réaliser une étude d'incidences alors que les incidences du projet, notamment du point de vue de la mobilité, sont, selon elle, loin d'être anodines en raison de l'absence de parcage privé et du gabarit du bâtiment; que, dans une seconde branche, elle soutient que l'acte attaqué ne contiendrait pas d'analyse du projet au regard des critères visés à

l'article D.50 du Code de l'environnement; qu'elle est d'avis que l'acte attaqué ne motive pas en quoi le projet litigieux améliore le cadre et les conditions de vie de la population et participe aux objectifs de la procédure d'évaluation des incidences mise en place par la Région wallonne;

Considérant, sur la première branche du premier moyen, que la requérante a elle-même jugé, le 9 mars 2011, en tant qu'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable de la demande de permis, que celle-ci satisfaisait à ces critères et que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'elle a confirmé cette appréciation lors de sa séance du 30 mai 2011; qu'en dehors de vagues considérations liées à la mobilité, la requérante n'indique pas les incidences notables sur l'environnement qui seraient entraînées par le projet et qui auraient pu justifier l'élaboration d'une étude d'incidences; que, quant à la seconde branche, le permis est adéquatement motivé au regard de l'article D.64 du Code de l'environnement qui vise les "incidences sur l'environnement et les objectifs précisés à l'article 50" dès lors que des passages de sa motivation, qui ont pour finalité de répondre aux réclamations formulées durant l'enquête publique et ont trait à la minéralisation de la parcelle, à l'espace de jardins prévu à l'arrière, au gabarit de l'immeuble et à son articulation avec les bâtiments environnants, exposent également l'absence d'incidence notable du projet sur l'environnement; que le premier moyen n'est dès lors pas fondé;

Considérant que le deuxième moyen est pris de la violation des articles 1^{er}, 84, 86, 108 et 116, § 6, du CWATUPE, du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que la partie requérante prétend que les conditions imposées dans le permis attaqué ne seraient pas limitées quant à leur objet, ni précisées et relèveraient d'autorisations futures et incertaines; qu'elle souligne que pour l'alignement des tilleuls, aucune distance n'est précisée, ni par rapport à la limite de propriété, ni par rapport à la distance entre chaque tilleul planté de sorte que leur emplacement est laissé à l'appréciation complète du titulaire du permis; que pour le respect de l'avis du service d'incendie, elle note que l'acte attaqué n'indique pas en quoi cet avis doit être respecté de sorte que le bénéficiaire du permis a toute liberté pour s'y conformer; que, quant au respect des articles 414 et suivants du CWATUPE, elle relève que l'acte attaqué n'impose aucune prescription technique particulière notamment en ce qui concerne la mise en conformité du projet litigieux avec le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à un usage collectif par les personnes à mobilité réduite, ni aucun emplacement de parking destiné aux personnes à mobilité réduite;

Considérant que le Conseil d'Etat a déjà jugé que, "aux termes de l'article 86, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions; que celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; que, en aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées; qu'elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise";

Considérant, qu'en l'espèce, les trois conditions imposées portent sur des éléments accessoires qui ne nécessitent pas l'adoption de plans modificatifs ou complémentaires à la suite de la délivrance du permis attaqué et ne se réfèrent nullement à un élément futur ou incertain dont la réalisation dépendrait d'un tiers;

Considérant qu'en outre, la partie requérante n'a pas intérêt à ce moyen car aucune des conditions imposées n'est susceptible de lui causer directement un grief; qu'ainsi, quant à l'alignement des tilleuls palissés, elle n'indique pas en quoi cette condition est de nature à porter atteinte au bon aménagement du territoire communal, seuls les voisins immédiats pouvant éventuellement se plaindre de la présence de ces tilleuls; que, quant au respect de l'avis favorable du service d'incendie, force est de constater que les prescriptions sont suffisamment précises et ne sont pas de nature à bouleverser l'économie du projet; qu'enfin, quant au respect du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à un usage collectif par les personnes à mobilité réduite, la partie requérante reste en défaut de démontrer un intérêt concret à cet égard; que, pour l'ensemble de ces motifs, le deuxième moyen est irrecevable et partant non fondé;

Considérant que le troisième moyen est pris de la violation de l'autorité de la chose jugée attachée à l'arrêt du Conseil d'Etat du 31 mai 2012, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, du principe de continuité d'appréciation ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs; que, dans une première branche, la

partie requérante fait observer que l'acte attaqué violerait l'autorité de la chose jugée de l'arrêt n° 219.593, précité, en ce que sa motivation ne permettrait pas de comprendre pourquoi la partie adverse s'écarte des avis négatifs de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.), des services de police et du fonctionnaire délégué ainsi que du sien, notamment en ce qui concerne la nécessité d'envisager l'aménagement de la place d'Ophain de manière globale; qu'elle rappelle qu'une esquisse d'un projet de réaménagement de la place d'Ophain a été dressée et qu'un projet de plan communal est en cours d'élaboration afin de transformer celle-ci en une place centrale du village; qu'elle soutient qu'à la suite de l'arrêt précité, la partie adverse devait clairement exposer, dans l'acte attaqué, pourquoi le projet litigieux n'hypothéquait pas le réaménagement de la place, ni la mobilité autour de celle-ci; que, selon elle, aucune réponse n'a été fournie, la partie adverse n'expliquant pas pourquoi elle n'a pas pris en compte les avis négatifs précités; que, dans une deuxième branche, elle réitère cette critique, en affirmant que l'acte attaqué ne serait pas motivé de manière exacte, suffisante et adéquate sur la question des emplacements de parking réservés aux logements créés par le projet; qu'elle souligne que dans la mesure où le projet ne prévoit plus de places de stationnement en site propre, la partie adverse ne pouvait statuer favorablement sur la demande sans savoir si le réaménagement de l'espace public à cet endroit allait permettre un stationnement des véhicules des habitants et visiteurs des cinq nouveaux appartements et de la clientèle de la surface commerciale; qu'elle se prévaut d'une étude de mobilité dont elle a demandé la réalisation et de laquelle il ressort que des places de stationnement autour de l'église devraient disparaître et que la volonté est de minimiser d'une manière générale le stationnement sur la place d'Ophain; qu'elle constate que l'acte attaqué dit le contraire et qualifie cette prise de position d'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle est d'avis qu'une autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait pas délivré le permis sollicité sans prendre en considération le projet de réaménagement de la place d'Ophain; que, dans une troisième branche, elle explique que la partie adverse aurait opéré un revirement d'attitude non justifié ou sans raisons admissibles en ce qui concerne les gabarits du projet par rapport à l'appréciation contenue dans sa décision de refus datée du 10 novembre 2010, alors que ces gabarits sont identiques; qu'elle rappelle que la perception volumétrique du projet est celle d'un rez + deux étages, que sa hauteur avoisine onze mètres et que les diverses ouvertures prévues dans le précédent projet refusé sont toujours présentes dans le nouveau projet; qu'elle considère que la partie adverse n'explique pas en quoi sa perception des gabarits existants et plus généralement du contexte environnant, a changé au point d'admettre aujourd'hui un projet qu'elle semblait estimer comme contraire au bon aménagement des lieux en 2010;

Considérant, sur la première branche du troisième moyen, qu'en l'espèce, le ministre a pris en compte l'enseignement de l'arrêt d'annulation du premier permis d'urbanisme et a longuement motivé sa décision par rapport à l'aménagement global de la place d'Ophain, particulièrement sur la question des emplacements de parking, comme l'arrêt l'y invitait; que cette motivation inclut une analyse de la perspective d'aménagement de la place proposée par la commune de Braine-l'Alleud; qu'en conséquence, il n'a pas violé l'autorité de chose jugée de cet arrêt mais, au contraire, a assuré son exécution; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche du troisième moyen, que comme relevé dans l'acte attaqué, la proposition d'aménagement de la partie requérante prévoyait elle-même 18 places de parking, au lieu de 13 actuellement, sur les voies qui aboutiraient sur le rond-point en venant de gauche; que la proposition prévoit aussi un "espace polyvalent qui peut accueillir du stationnement" sur la place d'Ophain, en face du bâtiment autorisé par le permis; que cette place permet actuellement 31 emplacements de parking par des marquages au sol; que la proposition d'aménagement ne contient aucune précision quant au nombre de places que la commune souhaite maintenir sur le futur espace polyvalent; que même au stade du présent recours aucune indication n'est fournie à ce sujet; que, dans ces conditions, il n'est pas démontré que la partie adverse aurait nettement sous-estimé les besoins en parking et commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant qu'"en tout état de cause, les habitants pourront changer leurs habitudes, le cas échéant, en cas d'aménagement de la place; qu'ainsi, à supposer que des emplacements de parking soient supprimés sur la place, le stationnement sera toujours possible dans les environs immédiats"; que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la troisième branche du même moyen, que la partie adverse a effectivement opéré un revirement d'attitude au sujet des gabarits (inchangés) du projet par rapport à la position qu'elle avait adoptée dans le cadre de son refus du 10 novembre 2010; qu'il ne s'agit toutefois pas d'un revirement injustifié puisque l'acceptation des gabarits est accompagnée de la motivation suivante :

" Considérant que le projet prévoit du commerce en lieu et place des garages; que la minéralisation de la parcelle est moindre; que la zone destinée au parage des véhicules prévue dans le premier projet est supprimée afin d'accueillir un espace de jardin; que cette mesure est de nature à éviter les nuisances (bruits et odeurs) résultant de la présence de véhicules à l'arrière des immeubles;

Considérant par ailleurs que la réalisation d'un véritable espace de jardin permet la mise en place d'un alignement de tilleuls palissés le long de la limite de propriété arrière; que cet aménagement permet d'atténuer les vues vers et depuis

le voisinage tout en contribuant au maillage végétal indispensable au maintien d'un cadre de vie de qualité et durable; que cet alignement devra être réalisé dans les six mois suivant la fin des travaux;

Considérant que le Schéma de développement de l'espace régional adopté par le Gouvernement wallon stipule notamment qu'il y a lieu de «promouvoir (...) de nouvelles formules d'habitat dense ou groupé où l'articulation entre le bâti et les espaces extérieurs privatifs et publics sera particulièrement étudiée. (...)»; qu'en l'espèce, le rapport de l'auteur de projet joint à la demande de permis d'urbanisme précise notamment que «Pour articuler la jonction entre le bâtiment rénové et le nouveau bâtiment, nous utilisons un espace-charnière sobre. Celui-ci produira une transition entre le patrimoine existant simple et de qualité et la nouvelle dynamique que nous mettons en oeuvre sur la place d'Ophain. L'espace charnière débutera avec le pignon du bâtiment existant et s'en suivra [sic] d'un volume distinct composé d'une structure métallique avec vitrage qui contiendra les circulations verticales. L'ensemble générera une cohabitation harmonieuse des styles et une place redynamisée»; que la forme d'habitat ambitionnée est particulièrement adaptée au contexte compte tenu du gabarit de l'espace public;

Considérant en outre que le gabarit projeté n'est que légèrement supérieur au gabarit de l'immeuble voisin de l'immeuble surélevé; que le nouvel immeuble présente quant à lui un gabarit légèrement inférieur; que l'ensemble bâti est équilibré par rapport au contexte environnant marqué par des variations de volumétries, de gabarits et d'expressions architecturales;

Considérant qu'il ressort des réclamations que le projet est susceptible de causer une perte d'ensoleillement pour le voisin; qu'il convient toutefois de mettre en exergue à la fois l'orientation des bâtiments et la présence d'annexes d'hauteurs variables en limite de propriété; qu'il s'agit d'une articulation de bâtiment régulièrement rencontrée dans les trames parcellaires d'angle";

que l'acte attaqué mentionne encore, in fine de ses motifs, que les gabarits et volumétries du projet ont été acceptés, en son temps, par le fonctionnaire délégué; que ce constat est exact car le seul motif de sa décision de refus du 2 août 2011 était lié à la problématique du parking; que cette motivation circonstanciée qui se vérifie au regard du dossier administratif, des perspectives axonométriques du projet et des photos du bâti environnant n'est critiquée par la partie requérante que sur un point, à savoir l'insuffisance, à son estime, de l'alignement de tilleuls palissés imposé comme condition pour atténuer les nuisances de vues, la perte d'intimité et les bruits qui seraient causés par le projet; que, sur ce point, la partie requérante et la partie adverse peuvent porter des appréciations différentes et qu'il n'est pas démontré que cette dernière a commis une erreur manifeste d'appréciation à cet égard; que, notamment, la partie requérante affirme que les tilleuls palissés ne pourront pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre afin de respecter les règlements en vigueur, sans toutefois apporter des précisions quant à ces règlements et quant aux possibilités d'y déroger; que cette branche du moyen manque en fait et en droit et n'est pas fondée; que le troisième moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que le quatrième moyen est pris de la violation des articles 1^{er}, 84, 285 et suivants du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne

administration, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; que la partie requérante estime que les plans déposés dans le cadre de la demande de permis seraient lacunaires et imprécis, certains éléments essentiels relatifs notamment au relief du sol, aux voiries et au noyau central de la localité seraient manquants, alors que l'article 285 du CWATUPE impose qu'une série d'éléments soient présents dans la demande pour que l'autorité délivrante puisse se prononcer en connaissance de cause sur le projet; que, quant au relief du sol, elle observe que deux coupes longitudinales et transversales cotées du relief ainsi que les modifications projetées et cotées du relief ne sont pas présentes dans le dossier ; que, selon elle, les plans fournis sont lacunaires et ne permettent pas d'avoir une vision exacte de l'adaptation du projet par rapport au terrain naturel au niveau du mitoyen, ce qu'a souligné l'avis du collège communal du 30 mai 2011; que, quant au contexte urbanistique, elle relève que le document y afférent ne précise pas d'échelle; que, pour la situation du bien concerné, elle constate que le statut juridique des différentes voiries n'est pas indiqué sur le plan d'implantation et que le bien n'est pas localisé par rapport au noyau central de la localité; qu'elle est d'avis que l'ensemble cumulé de ces différents manquements démontre que l'autorité délivrante n'a pas eu une connaissance suffisante de la cause;

Considérant que, comme l'ont relevé les parties adverse et intervenante, la partie requérante a elle-même délivré un accusé de réception indiquant que le dossier était complet; que si elle avait estimé le contraire, elle était légalement en mesure de faire compléter le dossier et ne peut, à ce stade, se prévaloir de sa propre carence pour en tirer des moyens d'annulation du permis d'urbanisme délivré par une autorité supérieure; que, par rapport aux différentes lacunes citées par la partie requérante à propos des plans accompagnant la demande de permis, il apparaît qu'elle reste en défaut de démontrer concrètement en quoi celles-ci auraient empêché la partie adverse de délivrer le permis en connaissance de cause et auraient pu la conduire à prendre une décision différente; qu'en conséquence, le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le cinquième moyen est pris de la violation des articles 414 et 415 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que la partie requérante affirme que le permis attaqué ne respecterait pas les deux premières dispositions précitées, dès lors qu'aucune place de parking pour personnes handicapées n'est prévue, que l'accès au bâtiment est pourvu d'une marche de 2 cm et qu'enfin la longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée du côté de la poignée n'atteint pas les 50 cm minimum requis, ce qui impliquerait une réorganisation des espaces qui n'a été abordée ni par le demandeur ni par l'autorité

délivrante; que, selon elle, imposer comme le fait le permis attaqué le respect des dispositions du règlement général sur les bâtisses en faveur des personnes à mobilité réduite ne suffirait pas car l'autorité doit vérifier si les plans respectent ces dispositions et s'assurer que ceux-ci permettent le respect des conditions dont est assorti le permis d'urbanisme, précaution qu'elle n'aurait pas prise en l'espèce; qu'elle ajoute, en outre, que la condition imposée serait irrégulière comme elle l'a exposé dans le deuxième moyen;

Considérant que la partie requérante n'appartient pas à la catégorie des personnes visées par les articles 414 et suivants du CWATUPE; qu'en tant que commune, elle ne peut se prévaloir d'un intérêt au moyen dès lors que le projet litigieux n'est pas destiné à remplir une mission communale comme la construction de logements sociaux; que le moyen est en conséquence irrecevable à défaut d'intérêt;

Considérant que le sixième moyen est pris de la violation de l'article 1^{er} du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la ligne de conduite de l'administration, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; que la partie requérante critique la circonstance que l'acte attaqué autorise la transformation et la construction d'un bâtiment destiné à recevoir cinq logements et une surface commerciale sans disposer de places de stationnement en site propre alors que l'article 1^{er} du CWATUPE impose à l'autorité compétente de rencontrer, de manière durable, les besoins en termes de mobilité de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie et par l'utilisation parcimonieuse du sol; qu'elle soutient que, par ses circulaires du 17 juin 1970 et 20 mai 2009 confirmant la première, la partie adverse se serait fixé une ligne de conduite en vertu de laquelle tout projet de construction devrait prévoir des espaces de stationnement en dehors de la voie publique, ce qu'elle ne respecterait pas, en l'espèce;

Considérant que les circulaires ne sont que des recommandations et ne peuvent être créatrices de règles de droit; que celle du 20 mai 2009, parue au Moniteur belge du 3 décembre 2009, citée par la requérante, était applicable à la demande de permis et prévoit effectivement que les projets à réaliser répondent intrinsèquement à leurs besoins en matière de parking; qu'en l'espèce, le ministre a exposé, dans l'acte attaqué, pour quelles raisons la création de garages en site propre n'était pas faisable en sous-sol du futur immeuble et pas souhaitable au rez-de-chaussée, pas plus à l'intérieur qu'à l'extérieur, ni à l'arrière de l'immeuble, ayant estimé préférable qu'un commerce et une zone de jardin y soient installés et relevant notamment que des emplacements intra muros présentaient l'inconvénient de supprimer cinq places de stationnement publiques; que le ministre a également

expliqué pourquoi, à son estime, l'offre en emplacements de parking public restait en toute hypothèse suffisante pour accueillir le projet; que comme il a été jugé dans l'examen de la deuxième branche du troisième moyen, l'appréciation qu'il a portée à ce propos ne peut être jugée manifestement déraisonnable; qu'il a enfin souligné dans l'acte attaqué que "les habitants pourront changer leurs habitudes, le cas échéant, en cas d'aménagement de la place"; que parmi les habitants figurent nécessairement les futurs habitants des appartements autorisés et les clients du commerce à venir au sein de l'immeuble litigieux; qu'en accordant le permis attaqué sur la base des considérations précitées qui témoignent d'un examen précis et complet des circonstances de l'espèce, la partie adverse s'est départie de manière justifiée et admissible de la ligne de conduite qu'elle s'était fixée en matière de parkings à prévoir pour les nouvelles constructions; que le sixième moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Grégory GHEYSENS est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre,
le vingt-et-un février deux mille treize par :

M ^{me}	VANDERNACHT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

P. VANDERNACHT.