

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.551 du 26 mai 2014

A. 211.419/XIII-6870

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 Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
CARYMA,**
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 20 janvier 2014 par la commune de Braine-l'Alleud qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution d'un permis d'urbanisme délivré le 20 novembre 2013 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et la Mobilité de la Région wallonne pour la démolition d'une habitation unifamiliale et la construction d'un immeuble résidentiel comprenant 15 logements et l'aménagement de ses abords, sur un terrain sis à Braine-l'Alleud, rue des Hirondelles et rue de l'Abbaye, cadastré section A, n^{os} 826a, 828 et 829a;

Vu la requête introduite le 27 février 2014 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L. CARYMA) 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. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 22 avril 2014 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 14 mai 2014 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me E. HEMBERG, loco Me B. HAVET, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me X. DRION, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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

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

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

1. Le 24 octobre 2011, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) CARYMA introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une habitation unifamiliale et la construction d'un immeuble résidentiel comprenant dix-neuf logements sur un bien sis à Braine-l'Alleud, rue des Hirondelles et rue de l'Abbaye (n° 32), cadastré section A, n^{os} 826a, 828 et 829a.

Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles adopté par un arrêté royal du 1^{er} décembre 1981. Il figure également en zone de recul, en zone de construction d'habitations et en zone de cours et jardins à tolérance de dépendances au plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 3 Quarto "la Semaillère", approuvé le 29 avril 1995, ainsi qu'en zone de quartier urbain au schéma de structure communal entré en vigueur le 4 août 2012.

2. Le 12 décembre 2011, le collège communal de Braine-l'Alleud refuse d'octroyer le permis sollicité. Sur recours, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, prend également une décision de refus d'octroi le 12 novembre 2012.

3. Le 16 janvier 2013, la S.P.R.L. CARYMA de permis introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme concernant les mêmes parcelles et visant la démolition d'une maison unifamiliale et la construction de deux immeubles à appartements. Ce projet prévoit la création de quinze appartements.

4. Par un courrier du 7 février 2013, la commune de Braine-l'Alleud sollicite des pièces complémentaires, qui sont transmises par l'architecte auteur du projet le 15 février 2013.

5. Le 7 mars 2013, la commune de Braine-l'Alleud délivre un récépissé indiquant que la demande est complète.

6. Le 20 mars 2013, le service d'incendie émet un avis favorable conditionnel.

Le même jour, l'intercommunale des eaux du centre du brabant wallon (I.E.C.B.W.), l'opérateur des réseaux gaz et électricité ORES, ainsi que le service technique circulation de la zone de police de Braine-l'Alleud donnent des avis favorables.

7. Le 2 avril 2013, le service urbanisme et aménagement du territoire de la commune de Braine-l'Alleud suggère au collège communal de faire modifier le projet ou de refuser le permis pour mauvais aménagement des lieux.

8. En sa séance du 8 avril 2013, le collège communal de Braine-l'Alleud refuse d'octroyer le permis sollicité, au terme de la motivation suivante :

" [...]

Considérant que le gabarit surdimensionné du futur projet ne pourra trouver place dans un quartier déjà très engorgé;

Considérant que le quartier présente une majorité de maisons unifamiliales et que seule, la présence de maisons unifamiliales est judicieuse à cet endroit;

Considérant que le schéma de structure communal prévoit pour ce quartier dit «urbain» une densité de 15 logements par ha et que, par conséquent, il convient de respecter cet outil de référence;

Considérant que la maison présente, actuellement sur le bien, est saine et présente des qualités esthétiques qui l'intègrent au bâti existant, qu'il serait dommage de la démolir

[...]"

9. Par un courrier du 30 mai 2013, réceptionné le 3 juin 2013, la demanderesse de permis forme contre cette décision un recours devant le Gouvernement wallon.

10. En sa séance du 8 juillet 2013, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

Cet avis fait notamment état d'un document communiqué à la commission par la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) dont il ressort que le projet dérogerait au P.C.A. en ce qui concerne le front de bâtisse le long de la rue des Hirondelles, l'utilisation de zinc prépatiné en parement des lucarnes et la réalisation, pour le bâtiment rue de l'Abbaye, d'une saillie sur l'alignement d'une largeur supérieure à 90 centimètres.

A cet égard, la commission mentionne ce qui suit :

" Compte tenu de ce que l'auteur du projet indique lors de l'audition ainsi que dans la lettre de motivation accompagnant le recours, que le projet a été conçu de manière à respecter les prescriptions du plan communal d'aménagement; que, en ce qui concerne l'implantation, les prescriptions graphiques du plan précité comportent des cotes précises; que le projet respecte celles-ci (cf. plan d'implantation); qu'il ressort également de l'analyse des plans que la saillie ainsi que les matériaux des lucarnes (ardoise idem toiture) sont conformes aux prescriptions du plan communal d'aménagement".

Pour le surplus, l'avis souligne que la demande actuelle a été adaptée par rapport à la précédente dans le sens d'une diminution de gabarit et relève que, "selon la commission, l'organisation spatiale (implantations) ainsi que celle du bâti (gabarits) prévue au plan communal, outils de valeur réglementaire, impliquent une densité supérieure (25 à 40 logements à l'hectare) à celle préconisée par l'outil indicatif qu'est le schéma et ce, même si l'habitat unifamilial est exclusivement envisagé; dans la mesure où le projet est conforme audit plan, la commission estime sa densité admissible".

11. Le 7 octobre 2013, les services de la partie adverse proposent au Ministre de refuser le permis.

12. Le 18 septembre 2013, ils accusent réception de la lettre de rappel adressée par la demanderesse de permis.

13. Le 16 octobre 2013, la partie adverse ordonne la tenue d'une enquête publique, estimant que le projet déroge au P.C.A. en ce qui concerne d'une part, "le non-respect de la zone de recul et du front de bâtisse obligatoire le long de la rue des Hirondelles (voir prescriptions graphiques et art. 1-f)", et, d'autre part, "la réalisation d'une saillie sur l'alignement d'une largeur supérieure à 90 centimètres (voir façade rue de l'Abbaye-coupe DD-feuille 8 - auvent au droit de la porte d'entrée) (art. 2/f)".

14. L'enquête publique se tient du 28 octobre au 12 novembre 2013; elle donne lieu au dépôt de 21 lettres de réclamation et d'une pétition.

15. Par un arrêté du 20 novembre 2013, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision a été notifiée à la partie requérante par pli recommandé le 21 novembre 2013;

Considérant que la S.P.R.L. CARYMA, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur-rapporteur propose de trancher définitivement l'affaire au terme de débats succincts en application de l'article 93, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif; qu'il conclut que le premier moyen est partiellement fondé et que le second doit être rejeté;

Considérant que la partie requérante prend un premier moyen "de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE [lire : Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie], du plan communal d'aménagement 0002-11 n° 3 Quarto «La Semaillère» dont son article 2, des articles 1^{er} et 2 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs";

Considérant que, dans une première branche, elle reproche à la partie adverse de ne pas avoir identifié deux dérogations au P.C.A., et partant, de ne pas les avoir soumises à enquête publique et de ne pas les avoir dûment autorisées;

que, à son estime, l'encadrement en zinc des lucarnes déroge à l'article 2, a), b) et e) du P.C.A.; que, à cet égard, la partie requérante considère également que l'acte attaqué est insuffisamment motivé au regard de l'avis formulé par la DGO4 dans le cadre de la procédure qui s'est déroulée devant la commission d'avis sur les recours; que, selon elle, l'autorité délivrante aurait dû expliquer, dans la motivation du permis, pourquoi elle s'écarterait de l'analyse de son administration quant à l'existence de cette dérogation;

que, en outre, la partie requérante relève que le plan sur lequel est représentée la façade avant de l'immeuble rue des Hirondelles présente une saillie non conforme à l'article 2, f), du P.C.A., la saillie à l'extrême gauche de la façade étant située à moins de deux mètres du niveau du sol;

Considérant que, dans une seconde branche, elle considère que la motivation de l'octroi de la dérogation à l'article 2, f), du P.C.A. concernant la réalisation, à la façade avant de l'immeuble rue de l'Abbaye, d'une saillie sur alignement d'une largeur supérieure à 90 centimètres, n'est pas conforme aux articles 113 et 114 du CWATUPE; qu'à son estime, en effet, il ne ressort pas des motifs du permis attaqué que l'autorité a d'abord cherché à appliquer le P.C.A. avant d'accorder la dérogation; que, de même, aux yeux de la partie requérante, la justification du caractère exceptionnel de la dérogation est laconique et stéréotypée, l'autorité ne démontrant pas la nécessité de déroger au P.C.A. dans ce projet spécifique, en ce lieu précis;

Considérant que la partie adverse estime que la première branche du moyen manque en fait;

qu'elle fait valoir que, contrairement à ce qui est indiqué par erreur dans la légende des matériaux, les encadrements de lucarnes ne seront pas réalisés en zinc prépatiné, mais en ardoises naturelles, ainsi qu'il résulte des mentions apparaissant sur les plans eux-mêmes;

qu'elle expose aussi que la façade avant du bâtiment rue des Hirondelles s'implante à 4 mètres derrière le trottoir, de sorte que la partie en saillie située en terrain privé ne surplombant pas le trottoir, le projet ne déroge pas à l'article 2, f), du P.C.A.;

Considérant que, s'agissant de la seconde branche du moyen, la partie adverse soutient qu'il ressort des termes du permis octroyé que la dérogation qui a fait l'objet de l'enquête publique, soit une saillie sur l'alignement formée par un auvent de 100 centimètres surplombant la porte d'entrée du bâtiment rue de l'Abbaye, n'a pas été accordée et que la profondeur de l'auvent devra être ramenée à 90 centimètres; qu'elle ajoute que l'architecte du projet en aurait pris connaissance et le confirmerait dans une attestation annexée au dossier;

Considérant que, s'agissant de la première branche du moyen, la partie intervenante conteste la matérialité des dérogations au P.C.A. relevées par la partie requérante; qu'à cet égard, elle développe une argumentation substantiellement identique à celle de la partie adverse, invoquant, d'une part, une erreur de dactylographie de son personnel dans la légende des matériaux concernant l'encadrement des lucarnes, et, d'autre part, le fait que la saillie de la façade rue des Hirondelles ne surplombe pas le trottoir;

Considérant que, s'agissant de la seconde branche du moyen, la partie intervenante affirme quant à l'auvent situé au-dessus de la porte d'entrée rue de l'Abbaye, que la saillie ne dépassera pas 90 centimètres et que la hauteur de 240 centimètres par rapport au trottoir est conforme au P.C.A., de sorte que le projet n'est pas dérogatoire et que le permis ne devait pas être motivé au regard des articles 113 et 114 du CWATUPE; qu'elle affirme qu'une "interdiction claire et précise, ne laissant aucune marge d'appréciation au bénéficiaire du permis et contenue dans le permis attaqué, l'emporte sur la représentation graphique des plans annexés au permis";

Considérant qu'à l'audience, la partie intervenante met en évidence le caractère minime du dépassement litigieux; qu'elle concède que l'acte attaqué est mal motivé, mais soutient qu'il refuse la dérogation et que c'est la raison pour laquelle l'octroi de celle-ci n'est pas motivé; qu'elle ajoute que les plans d'exécution dressés postérieurement à l'acte attaqué réduisent la saillie à 90 centimètres, ce qui est conforme au P.C.A.; qu'elle fait aussi valoir que la partie requérante n'a pas d'intérêt au moyen pris d'un défaut de motivation puisque la dérogation n'est pas accordée;

Considérant, sur la première branche, que, à l'occasion de l'instruction du recours devant la commission d'avis sur les recours, la DGO4 a signalé l'existence de trois dérogations au P.C.A., parmi lesquelles figurait notamment le matériau d'encadrement des lucarnes; qu'elle se fondait à cet égard sur la légende des matériaux apparaissant sur les plans joints à la demande de permis; que, dans son avis du 8 juillet 2013, la commission a examiné cette question et estimé "qu'il ressort

[...] de l'analyse des plans que [...] les matériaux des lucarnes (ardoise idem toiture) sont conformes aux prescriptions du plan communal d'aménagement"; qu'il résulte effectivement de plusieurs mentions "ardoises idem toiture" apparaissant directement au regard des encadrements de lucarnes sur les plans représentant la façade avant du bâtiment rue des Hirondelles, que, contrairement à ce qui figure dans la légende générale des matériaux, lesdits encadrements ne seront pas réalisés en zinc; que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement précise par ailleurs que "les matériaux qui composent les façades et les toitures sont conformes aux prescriptions du P.C.A., briques de parement, toiture en ardoises artificielles de ton gris foncé de même que les lucarnes"; que la motivation de l'avis de la commission, dont une copie est annexée au permis, est suffisamment explicite pour permettre aux autorités communales de comprendre pourquoi le projet n'est pas dérogatoire au P.C.A. sur ce point;

Considérant, ensuite, que l'article 2, f), du P.C.A., qui régit les saillies est rédigé de la manière suivante :

" Art. 2. Matériaux et formes générales

Préliminaires : les prescriptions de cet article sont d'application pour toutes les zones sauf indications contraires.

[...]

f) saillies fixes

Les cordons, soubassements et corniches ne tombent pas sous l'application de la présente rubrique.

Aucune saillie sur l'alignement n'est tolérée à moins de 2,35 m de hauteur si la largeur du trottoir est inférieure à 1,40 m; dans le cas contraire, la saillie ne pourra toutefois pas dépasser 20 cm jusque 2,35 m de hauteur.

Au-delà de cette hauteur, les saillies resteront à 60 cm au moins en-deçà du plan vertical élevé à partir de la bordure du trottoir sans jamais toutefois dépasser 90 cm.

VUE COUPE : [une vue en coupe est insérée dans l'article]

Les saillies resteront au moins à 60 cm des limites mitoyennes.

Les saillies seront en outre limitées par des plans verticaux formant 30° avec le front de bâtisse et tracés à partir de limites mitoyennes.

VUE EN PLAN : [une vue en plan est insérée dans l'article]";

Considérant que la largeur du trottoir qui fait face au projet dépasse 1,40 mètre et qu'il résulte clairement des plans joints à la demande de permis qu'en raison de la pente naturelle du terrain, la façade rue des Hirondelles présente, à

l'extrême gauche, une saillie sur l'alignement de plus de 20 centimètres à une hauteur inférieure à 2,35 mètre;

que ce constat n'est pas remis en cause par les parties adverse et intervenante, lesquelles se limitent à soutenir que l'avancée litigieuse ne viole pas le P.C.A. car elle ne surplombe pas le trottoir; que leur thèse revient à considérer que l'article 2, f), du P.C.A., ne serait pas applicable lorsque le front de bâtisse obligatoire n'est pas à front de voirie, et que, comme en l'espèce, une zone de recul s'intercale entre le trottoir et la zone de construction d'habitation;

qu'il ressort de la légende du P.C.A. précité, article 1^{er}, que sous un intitulé "e) Alignement" sont données les précisions suivantes : "1° Les parcelles ou parties de parcelles qui sont incorporées dans la voie publique sont teintées en jaune désigne la limite du domaine public. 2° Il est défendu d'exécuter des travaux de consolidation ou de conservation aux immeubles se trouvant hors de l'alignement décrété, seuls les travaux d'entretien normal sont admis. En cas de reconstruction, ces constructions sont obligatoirement placées sur le nouvel alignement";

que l'article 2, f), règle la saillie par rapport à l'alignement; qu'il peut être admis que, dans cette optique, le trottoir est le bord de l'alignement; que la combinaison de ces textes permet d'admettre, avec la partie adverse, que la saillie située en terrain privé ne surplombant pas le trottoir, le projet ne déroge pas à l'article 2, f), du P.C.A.;

Considérant que la première branche n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche du moyen, que la partie adverse affirme, dans son mémoire en réponse, sans commettre d'erreur, que le projet qui lui a été soumis déroge à l'article 2, f), précité, étant donné que la façade avant de l'immeuble de la rue de l'Abbaye présente une saillie d'un mètre au lieu des 90 centimètres tolérés; qu'elle soutient néanmoins que l'acte attaqué refuse cette dérogation et que la saillie sera réduite à 90 centimètres;

que, s'agissant des deux dérogations soumises à enquête publique, le permis attaqué est libellé comme suit :

- " Considérant [...] que le projet actuel déroge toujours aux prescriptions du plan communal d'aménagement en ce qui concerne :
- le non-respect de la zone de recul et du front de bâtisse obligatoire le long de la rue des Hirondelles (voir prescriptions graphiques et art-1-f);
 - la réalisation d'une saillie sur l'alignement d'une largeur supérieure à 90 cm (voir façade rue de l'Abbaye-coupe DD-feuille 8) (art. 2/f);

Considérant que l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie prévoit que : [...]

Considérant que l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie prévoit que : [...]

Considérant que l'enquête publique réglementaire a été réalisée du 28 octobre 2013 au 12 novembre 2013;

[...]

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que tel est le cas en l'espèce de ce dossier précis; que le projet respecte, les lignes de force du paysage en l'espèce et ne compromet pas les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Considérant qu'après analyse approfondie des documents réglementaires applicables à l'endroit considéré, il s'avère que l'implantation proposée respecte le plan communal d'aménagement qui indique les zones de recul de part et d'autre de la voirie soit 5,00 mètres pour les constructions situées en face et 4,00 mètres pour le présent projet avec une voirie de 12,00 mètres trottoirs compris soit un total de 21,00 mètres; que la distance de 21,00 mètres est bien respectée comme c'est le cas pour les deux bâtiments déjà construits dans la même rue sur les parcelles n^{os} 831 et 832 rue des Hirondelles;

[...]

Considérant qu'en réponse aux réclamations introduites lors de l'enquête publique il y a lieu d'apporter les éléments de réponse suivants :

[...]

- Point 8 Zone de recul : la zone de recul est différente entre les deux anciennes maisons et les deux immeubles situés juste à côté rue des Hirondelles. Le projet respecte la zone de recul qui est celles des deux immeubles de la rue des Hirondelles.

[...]

Considérant que le P.C.A. autorise des avancées de 90 cm sur l'alignement dans la zone de recul ou sur le trottoir pour autant que le trottoir ait une largeur de plus de 1,40 mètres et cela à partir de 2,35 mètres de hauteur au dessus du trottoir; que le projet a structuré ces avancées afin de créer des éléments de tons différents en hiérarchisant les façades; que des avancées similaires existent également dans les immeubles voisins;

[...]

Considérant, au vu de ce qui précède, que les conditions fixées par l'article 113 précité du Code sont rencontrées; que les dérogations peuvent être accordées et le permis d'urbanisme délivré";

que, dès lors que la partie adverse entendait imposer une réduction de la profondeur de la saillie de la façade rue de l'Abbaye pour que le P.C.A. soit respecté, il lui appartenait de l'indiquer explicitement dans l'acte attaqué; que la motivation du permis est extrêmement ambiguë; qu'elle ne permet pas de conclure avec certitude

au rejet ou à l'octroi de cette dérogation, ni même de déterminer la position exacte de l'autorité délivrante quant à la matérialité de cette dérogation;

que, en effet, l'acte attaqué affirme tout d'abord que deux points du projet, qu'il identifie, dérogent au P.C.A. ("le projet actuel déroge toujours aux prescriptions du plan communal d'aménagement en ce qui concerne [...]"), et qu'ils ont été soumis à enquête publique; qu'il estime ensuite clairement que la dérogation portant sur le front de bâtisse et le respect de la zone de recul n'existe pas ("après analyse approfondie des documents réglementaires applicables à l'endroit considéré, il s'avère que l'implantation proposée respecte le plan communal d'aménagement"); que, en revanche, l'alinéa du permis spécifiquement consacré à la saillie litigieuse se limite à reproduire, mot pour mot, le passage du rapport relatif au projet intégré à la demande de permis dans lequel l'auteur du projet soutenait que celui-ci respectait intégralement les prescriptions du P.C.A.; que l'acte attaqué considère enfin, après avoir rappelé le texte des articles 113 et 114 du CWATUPE et relevé que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel, que "tel est le cas en l'espèce de ce dossier précis" - sans plus d'explication, que "les conditions fixées par l'article 113 précité du Code sont rencontrées" et que "les dérogations peuvent être accordées"; qu'ainsi, dans la mesure où la partie adverse indique explicitement que l'implantation du projet n'est pas dérogatoire, on n'aperçoit pas quelle autre dérogation aurait pu être accordée par l'acte attaqué si ce n'est celle relative à la saillie litigieuse; que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante; que, à supposer que l'on puisse considérer que le permis accorde cette dérogation, sa motivation formelle serait également insuffisante, à défaut pour son auteur de rendre compte, autrement que par des clauses de style, de son appréciation quant à l'admissibilité de la dérogation, sa nécessité et son caractère exceptionnel; que le fait que, comme l'affirme l'auteur de l'acte entrepris, "des avancées similaires existent également dans les immeubles voisins" ne permet assurément pas d'en justifier le caractère exceptionnel; que les interprétations du permis que donne la partie intervenante dans les documents d'exécution de celui-ci ne peuvent relever la motivation de l'acte attaqué des défauts qui l'affectent;

Considérant que le moyen est fondé en sa seconde branche;

Considérant que la partie requérante prend un second moyen "de la violation des articles 1 et 2 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de la violation du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de

l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes et les motifs";

qu'elle soutient tout d'abord que la motivation du permis litigieux est insuffisante et inadéquate quant à la densité du projet; qu'elle expose que celui-ci prévoit en effet la construction de 15 logements sur des parcelles d'une superficie totale de 757 centiares, soit une densité de ± 198 logements/hectare alors que le schéma de structure communal prévoit une densité maximale de 15 logements/hectare; que, à son sens, un projet qui s'écarte à ce point des options choisies par l'autorité communale devait être motivé par des éléments particuliers, nouveaux et précis; qu'elle observe que le schéma de structure, entré en vigueur le 4 août 2012, est récent et que, dans le cadre de son adoption, la gare S.N.C.B. et la future halte R.E.R. sont des éléments qui ont été pris en considération afin de déterminer les densités souhaitées pour chaque zone; qu'elle en conclut que, en se fondant sur une situation de fait déjà connue des autorités communales pour justifier une densité extrêmement importante, l'autorité délivrante ne motive pas l'acte attaqué de manière adéquate et suffisante;

qu'elle conteste également le motif selon lequel "la proximité de la gare S.N.C.B. et de la future gare R.E.R. situées à environ 500 mètres du projet font en sorte que le projet répond aux objectifs fixés dans les lignes de forces de la politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle, déclare et autorise dès lors une densité plus élevée que celle préconisée par le schéma de structure"; qu'elle fait valoir, d'une part, que le projet ne se situe pas à 500 mètres de la gare mais bien à 750 mètres et, d'autre part, qu'en indiquant qu'il respecte ce référentiel, l'autorité régionale ne justifie pas adéquatement la densité autorisée et commet une erreur manifeste d'appréciation dès lors que le projet litigieux est pratiquement cinq fois plus dense que ce qui est préconisée dans ce référentiel; qu'elle affirme que cette urbanisation extrêmement dense n'est justifiée par aucun aménagement public et ne respecte pas les lignes de force du document d'orientation régional; qu'elle ajoute que l'avis de la commission d'avis sur les recours ne permet pas non plus de comprendre pourquoi une telle densité a été autorisée;

que la requérante reproche par ailleurs à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir examiné les problèmes de mobilité et d'engorgement du quartier ainsi que l'impact de la densité du projet sur la situation existante; que, à son estime, les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de comprendre pourquoi la partie adverse s'est écartée sur ce point de la décision de refus des autorités communales;

qu'elle fait enfin valoir qu'une telle densité, imposée à l'encontre de tous les documents à valeur indicative existants, ne respecte pas le bon aménagement des

lieux et que, partant, en octroyant le permis, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la partie adverse indique que la superficie totale de la parcelle litigieuse est de 877 m², selon le plan de mesurage et de bornage du 9 août 2011, et non 757 m², ce qui, à son estime, permet de relativiser les critiques émises par la partie requérante;

que, pour le surplus, elle considère que le permis a été délivré au terme d'un examen minutieux et que la chronologie du processus décisionnel, l'organisation d'une enquête publique concernant les dérogations mises en évidence au stade du recours, l'examen et la réponse à chacune des observations formulées dans le cadre cette enquête ainsi que ses choix en termes de densification à proximité de la gare de Braine-l'Alleud démontrent l'absence d'erreur manifeste d'appréciation; qu'à l'estime de la partie adverse, la partie requérante tente de substituer sa propre appréciation du projet à celle du Ministre, alors que ce dernier dispose, sur recours, d'un plein pouvoir;

qu'elle soutient aussi que la décision entreprise est motivée à suffisance et de manière adéquate au regard des problèmes de mobilité et de densification, de telle sorte qu'elle permet de comprendre pourquoi son auteur s'est écarté des orientations du schéma de structure communal et de la décision du collège communal; qu'elle ajoute que, dans l'exercice de son propre pouvoir d'appréciation, l'auteur de l'acte attaqué a ainsi tenu compte des impératifs de gestion parcimonieuse du sol tels qu'ils sont imposés par l'article 1^{er} du CWATUPE;

Considérant que l'intervenante souligne que le schéma de structure communal n'est qu'un document d'orientation dont l'autorité administrative peut s'écarter moyennant due motivation; qu'elle prétend que le permis octroyé est motivé à suffisance sur cette question dès lors qu'il précise le contexte bâti et justifie la nécessité d'une densité plus élevée à l'endroit considéré; qu'elle ajoute que la motivation retenue est confortée par le reportage photographique joint à la requête en intervention; qu'elle note aussi que des projets similaires, présentant une même densité, et vraisemblablement autorisés par la partie requérante, ont vu le jour aux côtés du projet litigieux; qu'elle relève également que la partie requérante ne démontre pas les importants problèmes de mobilité et d'engorgement qu'elle allègue; qu'elle constate enfin qu'il est erroné de prétendre que le quartier présente une majorité de maisons unifamiliales; qu'elle affirme que le gabarit du projet n'est pas "surdimensionné" et qu'il privilégie les modes doux de circulation, l'usage du vélo et du train par la création de locaux aisément accessibles où déposer vélos et

poussettes; qu'elle conclut que la question de l'engorgement est ainsi rigoureusement examinée;

Considérant que le schéma de structure communal n'a pas force obligatoire et valeur réglementaire; que, cependant, lorsque l'autorité entend s'écarter de ce document d'orientation, de gestion et de programmation de l'ensemble du territoire communal, elle doit s'appuyer sur des motifs, exacts en fait et pertinents en droit, qui figurent au dossier administratif et qui sont expressément et complètement exprimés dans la décision; que, en d'autres termes, le schéma de structure communal présente le caractère d'une directive à valeur indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate, laquelle est fonction de la rigueur des exigences du schéma de structure communal;

Considérant que le permis est motivé de la manière qui suit concernant la densité du projet :

- " Considérant que la demande vise la démolition d'une habitation unifamiliale et la construction en lieu et place d'un immeuble résidentiel comprenant 15 logements et l'aménagement de ses abords;

Considérant qu'un projet semblable visant un immeuble résidentiel implanté sur la même parcelle et comportant 19 logements a été refusé par le collège communal en date du 12 décembre 2011; que ce refus a été confirmé, sur recours, par un arrêté du Ministre daté du 12 novembre 2012;

Considérant que la présente demande a été adaptée par rapport à la précédente dans le sens d'une diminution du gabarit et d'une réduction du programme (15 logements au lieu de 19);

[...]

Considérant que la construction d'un immeuble de logements multiples est compatible avec l'endroit considéré compte tenu du contexte environnant (présence de nombreux immeubles à appartements à proximité) et de la localisation du site à proximité du centre urbain et des moyens de communication;

[...]

Considérant que le projet tel que proposé est situé à environ 500 mètres de la gare S.N.C.B. de Braine-l'Alleud; que cela permettra l'utilisation des transports en communs et des moyens de déplacement doux (vélos, piétons) pour accéder à la gare de Braine-l'Alleud; que le schéma de structure de la commune prévoit à cet endroit une densité de 15 logements par ha; que la proximité de la gare S.N.C.B. et de la future gare R.E.R. situées à environ 500 mètres du projet font en sorte que le projet répond aux objectifs fixés dans les lignes de forces de la politique d'aménagement du territoire pour le 21^{ème} siècle déclare et autorise dès lors une densité plus élevée que celle préconisée par le schéma de structure;

[...] qu'à chaque entrée de l'immeuble il est également prévu des locaux pour stationner des vélos et des poussettes afin de favoriser ce type de déplacement; que les espaces de ces locaux permettent aisément de stationner les vélos et les

voitures d'enfants des 15 appartements; qu'il existe également un support pour vélos dans le sous-sol entre les emplacements 10 et 11;

[...]

Considérant que le projet répond adéquatement aux objectifs de densification énoncés dans le schéma de développement de l'espace régional et procure un cadre de vie de qualité aux futurs occupants conformément aux objectifs fixés par l'article 1^{er} du CWATUPE;

Considérant que le projet propose, dans le respect des caractéristiques urbanistiques et architecturales locales, de réaffecter l'espace actuel en un programme résidentiel qualitatif présentant une offre en logement diversifiée, apte à rencontrer une demande variée, par la taille des différents appartements et permettant l'accessibilité au logement pour différents budgets et un profil socio-économique différencié; qu'il permet aux nouveaux habitants de jouir de l'ensemble des services particulièrement nombreux dans le quartier et en périphérie de celui-ci (banques, boulangerie, pharmacie, librairie, poste, professions médicales et para-médicales, écoles, culte, boutiques, services communaux, marché, et autres services divers); que sa localisation permet de profiter d'un réseau de transport en commun très performant puisque située à quelques 500 mètres de la gare R.E.R. de Braine-l'Alleud, nœud modal majeur du Brabant wallon; que les transports scolaires desservent également très avantageusement le site;

[...]"

Considérant qu'une telle motivation permet de comprendre pourquoi l'autorité de recours a choisi d'autoriser un projet plus dense que ce que préconise le schéma de structure communal dans cette zone;

Considérant, certes, que l'autorité de recours conçoit le bon aménagement des lieux d'une manière différente de celle de la partie requérante; que, l'autorité compétente pour délivrer un permis d'urbanisme dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire des exigences du bon aménagement des lieux et de la compatibilité d'une construction avec ces exigences; que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation; que l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu;

Considérant que les éléments avancés par la partie requérante ne permettent pas de déceler une telle erreur;

que, tout d'abord, rien n'interdit à l'autorité de recours de se baser sur des éléments préexistants à l'adoption du schéma de structure en leur conférant un poids différent de celui que leur avait accordé l'autorité communale;

que, ensuite, l'affirmation selon laquelle la densité du projet ne respecterait pas les "lignes de forces de la politique d'aménagement du territoire au 21^{ème} siècle" auquel se réfère l'acte attaqué est erronée, ce document évoquant une densité minimale à promouvoir de l'ordre de 40 logements par hectare dans un périmètre d'un kilomètre maximum autour d'un centre urbain, d'une gare ou d'un arrêt TEC; qu'il y en effet est précisé ce qui suit, à la page 18 :

" La marche à pied permet de définir un territoire où la plupart des fonctions sont rendues accessibles à moins de 15 minutes, soit une couronne dont la limite extrême est située à maximum 1 km du centre urbain, de la gare ou de l'arrêt TEC de référence. Cette zone est particulièrement propice aux personnes dont la mobilité est par choix ou par contrainte limitée. Elle devrait être urbanisée de façon très dense, permettant le maintien et la création d'immeubles à appartements ou de maisons unifamiliales. La construction d'appartements devrait être privilégiée dans cette zone et dans le centre de la ville. La densité minimale à promouvoir est de 40 logements/hectare";

que, à cet égard, la circonstance que le projet serait situé à 750 mètres de la gare de Braine-l'Alleud plutôt qu'à 500 mètres paraît sans incidence dès lors que celui-ci n'en reste pas moins dans la "couronne" évoquée par le document précité, soit à une faible distance de marche du site S.N.C.B.; que ce document se limite par ailleurs à évoquer la nécessité de préserver un cadre de vie de qualité aux habitants des quartiers densément peuplés, sans pour autant imposer systématiquement des aménagements publics définis;

que, enfin, les importants problèmes de mobilité et d'engorgement évoqués par la partie requérante ne sont étayés par aucun élément concret; que le service technique circulation de la zone de police de Braine-l'Alleud a donné un avis favorable sur le projet; que la décision de refus de permis du 8 avril 2013 se limite quant à elle à considérer, sans autre précision, que "le gabarit surdimensionné du futur projet ne pourra trouver place dans un quartier déjà très engorgé"; que l'acte attaqué répond à suffisance à cet argument en considérant que la localisation du projet permet de profiter d'un réseau de transport en commun très performant et en relevant la présence de locaux pour vélos et poussettes destinés à faciliter la mobilité douce;

Considérant que le second moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'au terme des débats succincts, le Conseil d'Etat partage les conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire; qu'il y a lieu de trancher définitivement le litige,

D E C I D E :

Article 1^{er} .

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. CARYMA est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 20 novembre 2013 par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et la Mobilité de la Région wallonne pour la démolition d'une habitation unifamiliale et la construction d'un immeuble résidentiel comprenant 15 logements et l'aménagement de ses abords, sur un terrain sis à Braine-l'Alleud, rue des Hirondelles et rue de l'Abbaye, cadastré section A, n^{os} 826a, 828 et 829a.

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 adverse à concurrence de 175 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 vingt-six mai deux mille quatorze par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.