

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 248.134 du 11 août 2020

A. 219.009/XIII-7637

En cause :

1. **LEONARD** Nathalie,
 2. **BERNARDIN** Sylvie,
- ayant toutes deux élu domicile chez
M^e Benoit HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

1. **la Commune d'Écaussinnes**,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe CASTIAUX, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103 - 105
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée IMOGES,
ayant élu domicile chez
M^{es} Bernard PAQUES et
Grégory WINAND, avocats,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 15 avril 2016, Nathalie Leonard et Sylvie Bernardin demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 18 février 2015 par le collège communal d'Écaussinnes à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) Imoges et relatif à un bien situé rue Victor Cuvelier à Écaussinnes, cadastré section A, n° 569m.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 20 juin 2016, la S.P.R.L. Imoges demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 4 juillet 2016.

Un arrêt n° 239.426 du 18 octobre 2017 a rouvert les débats, chargé le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général d'établir un rapport complémentaire, et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

La Région wallonne a été mise à la cause le 14 novembre 2017. Celle-ci a déposé un dossier administratif et un mémoire en réponse.

Les parties requérantes ont déposé un second mémoire en réplique.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes ont déposé un dernier mémoire. La partie intervenante a déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 11 décembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 janvier 2020 à 9 heures 30.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Romain Vincent *loco* M^e Benoit Havet, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Anthony Jamar, *loco* M^e Philippe Castiaux, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et M^e Guillaume De Smet, *loco* M^{es} Bernard Paques et Grégory Winand, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur chef de section, a été entendue en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

3. Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 239.426 du 18 octobre 2017. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

4. Les requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, 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, de l'absence, de l'erreur, de l'illégalité des motifs de faits, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

5. Elles font grief à l'acte attaqué de se fonder sur un permis d'urbanisme initial irrégulier. L'acte attaqué, qu'elles qualifient de permis modificatif, est, à leur estime, lui-même irrégulier puisque les travaux initiaux n'ont pas été légalement autorisés.

Elles font valoir qu'aux termes de l'acte attaqué, la demande de permis qu'il accueille a pour objet « la demande de modification d'un permis d'urbanisme (réf. Purb/2011/100) », que celle-ci porte sur « La mise en conformité du projet au règlement P.M.R.; L'adaptation de l'aménagement des abords; L'aspect architectural du bâtiment; La réglementation incendie », que le permis initial Purb/2011/100, qui constitue le fondement du permis attaqué, a été annulé par l'arrêt n° 233.720 du 3 février 2016, que cette annulation est rétroactive, de sorte que le permis d'urbanisme dont question est supposé n'avoir jamais existé, et que le permis attaqué, se fondant sur une situation de fait et de droit irrégulière, est lui-même illégal.

6. Dans leur dernier mémoire, quant à la nature modificative ou non de l'acte attaqué, les requérantes insistent sur le fait qu'aux termes du mémoire en intervention lui-même, même s'il précise que l'autorisation porte bien sur

l'ensemble du projet, «certains éléments, lus isolément, pourraient prêter à croire que le permis ne concerne que les modifications», que «cet argumentaire démontre à toute évidence qu'une contradiction dans la motivation existe, de l'aveu même de l'auteur du projet», que «l'irrégularité de la motivation persiste quant à la portée de l'acte attaqué, à supposer qu'il s'agisse, par impossible, d'un permis portant sur l'ensemble du projet», que l'acte attaqué ne permet pas d'affirmer que la nouvelle demande porte sur l'entièreté du projet mais qu'au contraire, il se fonde systématiquement sur le permis initial annulé et toute sa motivation «repose sur la faible ampleur modificative du projet».

7. Elles contestent que le fait de décrire dans l'acte le projet initial, de même que, sommairement, l'environnement dans lequel les modifications s'inscrivent, et de préciser que le projet «reste la construction d'un immeuble de 26 appartements» avant d'énoncer les modifications sollicitées, puisse être de nature à établir qu'il y aurait eu analyse complète de l'ensemble du projet, dès lors que «toute demande de modifications se doit de recontextualiser le cadre dans lequel elle s'inscrit».

IV.2. Examen

8. Aux termes de l'acte attaqué, la demande de permis d'urbanisme soumise au collège communal le 30 avril 2014 est «relative à un bien sis rue Victor Cuvelier à [...] Écaussinnes; cadastré 1^{ère} division section A parcelle 569 M, et ayant pour objet : la demande de modification d'un permis d'urbanisme (réf. PUrb/2011/100)».

9. Cette demande de permis d'urbanisme, formulée dans l'« Annexe 20 – Formulaire J », se donne cependant pour objet « les actes et travaux suivants : Construction d'un immeuble à 26 appartements ».

Y sont joints, notamment, un rapport de présentation du projet et la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

Dans le rapport de présentation de l'architecte, le projet est présenté de la manière suivante :

« Le présent dossier vise à la construction d'un immeuble de 26 appartements à Écaussinnes-d'Enghien, rue Cuvelier, terrain cadastré section A, parcelle n° 569 m, propriété de la société IMOGES SPRL ».

La rubrique « présentation du projet » de la notice d'évaluation des incidences en décrit chacune des phases comme il suit :

- « Construction d'un immeuble appartement [sic] :
26 logements de 1 à 3 chambres et de 63 m² à 112 m²
Longueur totale du bâtiment [...]
Immeuble de 3 niveaux + combles et sous-sol aménagé en parking
[...]
Aménagements des abords : Création d'espaces verts et de vergers
Création en façade avant de l'immeuble, de 8 places
de parking parallèles à la voirie et situées sur le
domaine public ».

10. Le courrier du conseil de la demanderesse de permis accompagnant la demande précise notamment ce qui suit :

- « [...] ma cliente s'est vue octroyer un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de 26 appartements et de parkings rue Victor Cuvelier le 21 août 2013 par le Gouvernement wallon.

Ce permis a fait l'objet de différents recours devant le Conseil d'État. Ces recours sont actuellement pendants.

En vue de se prémunir de tout risque d'annulation, ma cliente entend introduire une nouvelle demande de permis concernant le même projet.

Cette nouvelle demande porte sur la réalisation d'un immeuble à appartements de 26 logements et la création de 33 emplacements de stationnements sur un bien sis à Écaussinnes, rue Victor Cuvelier cadastré section A, n°569 m.

[...]

Cette nouvelle demande porte sur le même projet que la précédente, à l'exception de quelques modifications que nous présentons ci-après.

Il convient d'emblée de préciser que ma cliente ne renonce pas au permis obtenu en introduisant la présente demande ».

Les modifications dont il est question ont trait à la mise en conformité du projet au règlement P.M.R. (personnes à mobilité réduite), l'adaptation de l'aménagement des abords, l'aspect architectural du bâtiment et la réglementation incendie.

11. Ainsi, la partie intervenante a présenté l'objet de la demande de permis comme visant l'ensemble du projet de construction d'un immeuble de 26 appartements et d'aménagement des abords. Par ailleurs, il résulte de l'acte attaqué que, dans l'exercice de ses diverses compétences d'avis et de décision, le collègue communal a appréhendé « le projet dans son ensemble » au vu du contexte bâti et non bâti et de la configuration du site, même s'il a logiquement porté une attention particulière sur les modifications proposées par rapport au premier permis octroyé en août 2013.

En conséquence, l'acte attaqué n'est pas un permis modificatif mais bien une autorisation qui vise l'ensemble du projet de construction.

Le premier moyen manque en fait.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

12. Les requérantes prennent un deuxième moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, du principe de motivation interne de l'acte, du principe général 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, de l'effet utile de l'enquête publique, des articles 4 et 330 à 345 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'absence, l'erreur, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Elles observent que, dans le cadre de la demande initiale, l'autorité communale avait décidé de soumettre le projet à enquête publique eu égard, notamment, à l'importance du projet litigieux et à son impact sur le voisinage. Elles soutiennent que si, pour le second permis d'urbanisme, l'autorité compétente n'a pas estimé nécessaire d'organiser une telle enquête au motif que les modifications sollicitées sont mineures, *a contrario*, si l'acte attaqué est considéré comme autorisant l'ensemble du projet, une enquête devait être réalisée puisqu'il mentionne que « les transformations sollicitées ne changent pas fondamentalement l'objet de la demande initiale » et qu'elles « n'augment[ent] ni l'impact urbanistique du projet, ni de nuisances supplémentaires pour le voisinage ».

Elles constatent, en tout cas, des contradictions dans les motifs de l'acte attaqué qui le rendent irrégulier.

13. Dans le dernier mémoire, elles insistent sur le fait qu'aux termes de l'acte attaqué, les nuisances et impact urbanistique du projet n'ont été analysés qu'au regard des modifications apportées par rapport au projet initial. Elles mettent en exergue l'erreur commise par l'autorité communale de se fonder ainsi sur le faible impact des modifications et non sur la totalité du projet, alors qu'elle semble considérer, dans un même temps, qu'il s'agit d'un permis portant sur l'ensemble de la construction litigieuse.

Par ailleurs, elles considèrent qu'on ne peut soutenir qu'une seconde enquête publique n'était pas nécessaire parce qu'une première enquête a été réalisée dans le cadre du premier permis, alors précisément que celui-ci a été annulé au motif que le ministre n'a pas statué dans un délai raisonnable, ni, partant, en connaissance de cause « sur un dossier actualisé », ce qui démontre qu'obsolète, ladite enquête publique précédemment réalisée ne pouvait plus servir de fondement pour une décision ultérieure.

V.2. Examen

14. L'article 330 du CWATUP, alors applicable, énumère de manière limitative les hypothèses dans lesquelles les demandes de permis d'urbanisme doivent être soumises à enquête publique selon la nature des actes et travaux projetés. Cependant, même lorsque l'enquête publique n'est pas obligatoire, elle est toujours possible conformément à l'article 4, alinéa 2, du même Code qui dispose que « le Gouvernement ou la commune peuvent décider de toutes formes supplémentaires d'information, de publicité et de consultation ».

Selon l'acte attaqué, la première demande de permis d'urbanisme avait ainsi été soumise à une enquête publique « en vertu de l'article 4 » du CWATUP, motivée « par la situation, l'importance du projet (26 logements) et l'impact urbanistique engendré » et l'existence d'une dérogation à l'article 415/2 du même Code concernant l'accès pour les personnes à mobilité réduite.

15. En l'espèce, l'acte attaqué reproduit l'avis du collège communal du 3 septembre 2014 aux termes duquel, dans le cadre de la nouvelle demande de permis d'urbanisme introduite le 30 avril 2014, il est décidé « de ne pas soumettre l'ensemble de la demande de permis d'urbanisme aux mesures de publicité » en vertu de l'article 4 du CWATUP. La première partie adverse ne se fonde donc pas sur l'enquête publique réalisée lors du projet initial.

La non-tenue d'une enquête publique dans le cadre de la seconde demande est motivée par les considérations suivantes :

« (...) Considérant qu'après examen du dossier modificatif déposé le 30 avril et modifié le 2 juin et le 7 juillet 2014, il apparaît que les transformations sollicitées ne changent pas fondamentalement l'objet de la demande initiale, autorisé par Monsieur le Ministre dans l'octroi [du] permis d'urbanisme délivré le 21 août 2013 (PUrb/2011/100); que la demande reste la construction d'un immeuble de 26 appartements; que l'implantation de l'immeuble n'est pas modifiée; que la volumétrie n'est pas augmentée; que les emplacements de parking prévus en sous-sol sont maintenus; que les transformations visent particulièrement à :

- la mise en conformité du projet au règlement PMR (article 414 et suivants du Code précité);
- l'adaptation de l'aménagement des abords : le trottoir et 8 emplacements de parking sont proposés sur le domaine public sans le modifier; la zone de recul est prévue pour les accès au bâtiment; le solde de la zone est planté;
- l'aspect architectural du bâtiment : alignement des linteaux, réglages des hauteurs d'allège, uniformisation des balcons, rampe d'accès de 5 %, modifications des lucarnes;
- la réglementation incendie : respect des normes de base en vigueur;

Vu la note rédigée par Maître BURTON, daté du 30 avril 2014 et annexée à la demande;

Considérant qu'il y est précisé notamment :

- que le demandeur ne renonce pas au permis obtenu en introduisant la présente demande;
- que le demandeur suggère que le permis d'urbanisme soit subordonné à l'aménagement de voirie proposé, soit le trottoir et les 8 emplacements de parking, comme charge d'urbanisme;

Considérant qu'à l'examen du dossier dont la lecture de la note précitée, l'objet de la présente demande ne rentre pas dans les conditions décrites à l'art. 330 du C.W.A.T.U.P.E. relatif aux mesures de publicité :

- le projet n'impliquant plus de dérogation, notamment aux articles 414 et suivants du Code précité relatifs à l'accessibilité pour personnes à mobilité réduite,
- son gabarit et son implantation n'impliquant pas l'application de l'article 330, 2° sur la profondeur,
- le décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale ne trouvant à s'appliquer puisque la voirie n'est pas modifiée, l'espace destiné au passage du public n'étant ni élargi, ni rétréci;

Considérant cependant qu'en application de l'article 4 [...] du CWATUPE précisant notamment : " (...) Le Gouvernement ou la commune peuvent décider de toutes formes supplémentaires d'information, de publicité et de consultation. (...)", il appartient au Collège communal de soumettre ou pas la présente demande à des mesures de publicité, à l'avis de la Commission consultative de l'Aménagement du Territoire et à l'organisation d'une réunion d'information citoyenne;

Vu la configuration des lieux et le contexte existant;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu de soumettre la présente demande aux mesures de publicité et ce, au vu de l'historique du dossier, particulièrement du permis délivré par le Ministre et des moindres modifications du projet sollicitées dans la présente demande, n'augmentant ni l'impact urbanistique du projet, ni de nuisances supplémentaires pour le voisinage ».

L'acte attaqué reproduit en outre, notamment, l'avis favorable conditionnel du collège communal du 17 décembre 2014 qui mentionne les raisons pour lesquelles il estime, en ce qui concerne les aménagements de la voirie, qu'une enquête publique n'est pas requise.

16. La première partie adverse motive ainsi à suffisance les raisons pour lesquelles elle estime ne pas devoir mettre en œuvre la faculté dont elle dispose de soumettre le projet à enquête publique et ces motifs ne sont pas, comme tels, remis en cause par les requérantes. Notamment, elles n'invoquent la violation d'aucune

disposition légale ou réglementaire qui, à leur estime, imposait de soumettre la nouvelle demande à une enquête publique. Elles ne démontrent pas non plus une quelconque erreur manifeste d'appréciation qu'aurait commise la partie adverse en ne l'organisant pas.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

17. Les requérantes prennent un troisième moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, du principe de motivation interne de l'acte, du principe général 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, de l'absence, l'erreur, l'illégalité des motifs de faits, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs, du revirement irrégulier d'attitude, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Rappelant la teneur de la décision de refus de permis prise par le collège communal le 20 septembre 2011 et de l'avis de la commission d'avis sur les recours émis le 5 janvier 2012, elles rappellent que le ministre a donc délivré le permis du 21 août 2013, depuis lors annulé, contre l'avis de l'ensemble des instances appelées à examiner le projet.

Elles font valoir que toute demande de permis doit être envisagée dans sa globalité et, partant, également en fonction des antécédents, qu'un revirement d'attitude, s'il est autorisé sur le principe, doit être motivé par des circonstances qui permettent de comprendre concrètement ce revirement, *quod non* en l'espèce, au vu de la motivation de l'acte attaqué. Elles estiment que celle-ci « n'est qu'une suite de clauses de style pouvant être avancées pour beaucoup de permis » et que la comparaison entre le refus du 20 septembre 2011 et le permis « modificatif » du 18 février 2015 montre de façon flagrante une totale contradiction sans aucune justification quant au revirement.

Elles mettent en exergue les éléments suivants :

- aucune justification n'est donnée quant au fait que le projet avait été par le passé jugé trop dense, notamment en fonction du schéma de structure communal;
- aucune justification n'est donnée quant au fait que le projet présente un gabarit nettement plus imposant que les habitations sises à proximité;

- aucune réponse n'est apportée au sujet de la proposition du collège dans sa décision de refus, relative à la question du nombre de stationnements requis par logement et à la problématique du parking pour les visiteurs et riverains.

Elles font valoir que le revirement d'attitude, incompréhensible à la lecture de la motivation de l'acte, l'est tout autant par rapport au développement urbanistique des environs immédiats, que, notamment, d'autres projets traités dans le quartier démontrent que ce type de construction, en raison d'une densité trop importante, est toujours refusé par le collège communal et que le permis attaqué n'explique pas en quoi les arguments développés dans le refus de permis du 20 septembre 2011 ne seraient plus d'actualité aujourd'hui. Elles font également grief à la première partie adverse d'avoir commis une erreur manifeste d'appréciation en octroyant le permis litigieux et la soupçonne d'avoir été infléchie par le poids du fait accompli.

18. Dans le dernier mémoire, elles précisent que « les travaux ne doivent pas être complètement finalisés pour que l'autorité délivrante démontre qu'elle n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli ».

VI.2. Examen

19. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle 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. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'autorité qui a pris une décision à l'égard d'un projet et qui, par la suite, prend une décision contraire à l'égard d'un projet identique ou semblable présenté par le même demandeur pour la même localisation, doit, dans sa nouvelle décision, motiver spécialement son revirement d'attitude. La motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère ce revirement d'attitude.

20. En l'espèce, même si certains aspects positifs du premier projet ont été relevés en première instance, celui-ci a été refusé par le collège communal le 20 septembre 2011 essentiellement pour les motifs suivants :

- le projet est jugé disproportionné, tant par les 26 logements créés que par les impacts y engendrés, sur l'aspect urbanistique, environnemental et social;
- le gabarit du bâtiment est jugé trop important par rapport au contexte bâti existant, tant au niveau de la hauteur que de la profondeur sollicitée;
- au vu des problèmes de stationnement constatés dans le quartier, le nombre d'emplacements de parking semble insuffisant.

21. Il n'est pas contesté que, comme l'indique l'acte attaqué, le projet litigieux est proche du premier projet de la partie intervenante refusé par le collège communal. Aux termes de l'acte attaqué, en effet, « il apparaît que les transformations sollicitées ne changent pas fondamentalement l'objet de la demande initiale, autorisé par Monsieur le Ministre dans l'octroi de permis d'urbanisme délivré le 21 août 2013 [...]; que la demande reste la construction d'un immeuble de 26 appartements; que l'implantation de l'immeuble n'est pas modifiée; que la volumétrie n'est pas augmentée; que les emplacements de parking prévus en sous-sol sont maintenus ».

Le projet autorisé par l'acte attaqué présente des modifications par rapport au premier projet. Il tend à la mise en conformité du projet au regard de la réglementation relative aux personnes à mobilité réduite et de la réglementation incendie, à l'adaptation de l'aménagement des abords et à l'amélioration de l'aspect architectural du bâtiment par divers ajustements techniques. Dans sa lettre du 30 avril 2014 accompagnant le dépôt de la seconde demande de permis d'urbanisme, le conseil de la partie intervenante explique notamment qu'il s'agit de rencontrer certaines considérations émises par le service régional d'incendie et par le Gouvernement dans l'arrêté ministériel du 21 août 2013 accueillant sur recours la demande de permis d'urbanisme initiale du 22 juin 2011.

22. L'acte attaqué fait notamment siens les motifs suivants exposés dans l'avis favorable conditionnel donné par le collège communal en sa séance du 17 décembre 2014 :

- « Considérant que le bien sur lequel l'immeuble de 26 appartements est construit est repris en zone d'habitat; que le programme du projet est exclusivement résidentiel; que sur la base du prescrit de l'article 26 du CWATUPE le projet est conforme au plan de secteur; que le projet est situé en zone de centre rassemblant équipements et services au Schéma de structure communal adopté au Conseil communal du 06 septembre 2011; qu'il répond aux recommandations dudit Schéma ainsi qu'à celles du SDER notamment par la création d'une diversité de logements qu'il offre, dans le centre de l'agglomération, à proximité de la gare, des commerces, des écoles, etc..; qu'une certaine densification des constructions à caractère résidentiel peut être acceptée pour ce type d'implantation, de manière à favoriser le regroupement des logements en centre d'agglomération et à proximité des transports en commun;

Considérant que le contexte urbanistique est essentiellement constitué d'habitations mitoyennes, de type R+1+C, à toiture 2 pans parallèle à la voirie, implantées à front de voirie et parées de briques de ton rouge, voire plus loin, de quelques-unes en briques peintes ou d'enduit de ton blanc, ainsi que de quelques maisons isolées et en retrait de la voirie, de type "maison de maître" comme l'habitation sise sur la parcelle contiguë gauche du bien faisant l'objet de la demande;

Considérant les plans et documents joints à la demande; que l'immeuble est constitué d'un volume principal de 5 niveaux (soit un sous-sol aménagé en parking, le rez-de-chaussée, 2 étages et les combles aménagés) établi sur plan rectangulaire et couvert par une toiture en bâtière dont le faite est parallèle à l'axe de la voirie, ponctué par des décrochements et lucarnes en toiture plate; qu'il est implanté à +/- 4,70 m de la limite de propriété avant, avec avancée à toit plat en retrait d'1,50 m depuis celle-ci; qu'il est attenant en mitoyenneté droite par [un] volume en toiture plate de deux niveaux (rez - étage) et étendu à l'arrière par une seconde extension en toiture plate, de deux niveaux également, implantée dans le prolongement du pignon gauche, le long de l'accès menant au sous-sol (parking); que la largeur totale de la façade avant est de 47,82 m et sa profondeur de 24,12 m; que les matériaux sont les suivants: crépis isolant de teinte claire, bardage en bois ajouré, plaquettes en briques de teinte foncée, pierre bleue, soubassement en brique foncée, toiture en zinc; que le projet prévoit également une rampe d'accès en limite latérale gauche donnant au parking en sous-sol, une zone arrière enherbée, un recul avant planté et l'aménagement d'un trottoir et de 8 places de parking parallèles à la voirie et sur le domaine public; que le projet prévoit 26 logements de 1 à 3 chambres de 63 m² à 112 m² et 33 emplacements de parking en sous-sol;

Considérant le projet dans son ensemble; que le contexte bâti existant se caractérise par un parcellaire continu essentiellement formé d'habitations de rangée; que la parcelle est comprise [entre] la maison isolée n° 6 et l'annexe du n° 4 de la rue V. Cuvelier;

Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation, le volume principal de l'immeuble s'implante avec un recul avant identique à celui de l'habitation voisine n° 6; que les décrochements et l'annexe latérale droite s'avancent jusqu'à 1,50 m de la limite avant; que l'extension arrière s'implante au droit de l'accès au parking sis le long de la limite gauche, en face des annexes arrière à l'habitation n° 6; que l'annexe droite en toiture plate s'accôle à celle de l'habitation n° 4; qu'au vu de la configuration des lieux, particulièrement des dimensions du terrain concerné, la profondeur et la largeur de l'immeuble envisagé ne remet pas en cause l'équilibre du parcellaire;

Considérant qu'en termes de volumétrie, l'immeuble en bâtière s'apparente aux habitations de rangée; que les lucarnes, décrochements et annexes en toiture plate animent l'ensemble construit et confèrent au projet un aspect plus contemporain; que la hauteur sous corniche principale s'aligne à celle de la maison de maître sise sur la parcelle contiguë gauche; que le volume en toiture plate s'adosse au mur acrotère de l'appentis sis en mitoyenneté droite; que la continuité du tissu bâti est assurée; que l'implantation en léger retrait de l'alignement permet de marquer la fonction plurirésidentielle de l'immeuble;

Considérant que les matériaux proposés s'apparentent à ceux du bâti traditionnel; que la composition des façades respecte la verticalité propre aux façades anciennes, particulièrement par l'habillage vertical des lucarnes et le jeu de décrochement de l'élévation principale;

Considérant que la conception du projet est cohérente; que la volumétrie générale respecte la typologie du bâti ancien; que les décrochements, les extensions, les matériaux et la composition de façades renforcent la qualité architecturale de

l'ensemble construit; que ses caractéristiques plus contemporaines apportent une diversité architecturale au quartier, en créant un contraste harmonieux et n'engendrant pas d'effet de rupture préjudiciable à l'esthétique générale du quartier; que l'aménagement des abords du projet, tel qu'il est réalisé, permet de parfaire la perception de l'immeuble dans son contexte; que le projet s'intègre donc valablement dans le quartier;

Considérant qu'au vu de ce qui précède, l'immeuble en construction est de nature à s'intégrer au contexte bâti et non bâti existant de par son implantation, ses gabarits, les matériaux sélectionnés à sa mise en œuvre et la composition affinée de ses élévations;

Considérant qu'en ce qui concerne les stationnements, 33 emplacements de parking sont prévus en sous-sol, soit 1,3 stationnements par logements créés; que cela répond aux recommandations du Schéma de structure communal qui recommande 1 à 1,5 places de parking par logement créé; que le demandeur propose également l'aménagement d'un trottoir et de 8 emplacements de parking sur le domaine public; qu'*in fine*, cela ferait donc 41 emplacements de stationnement pour les 26 logements créés, soit près de 1,6 places, ce qui est adéquat pour répondre aux besoins du projet dans le quartier; qu'en tant que tel, le projet n'engendrera donc pas d'impact significatif quant au stationnement; que pour ce qui concerne la mobilité, il s'agit d'un projet résidentiel engendrant des déplacements ponctuels de ses occupants; que ce type de projet ne pourrait donc générer un impact significatif par rapport à la situation préexistante du quartier;

Considérant que le permis délivré par Monsieur le Ministre le 21 août 2013 et précité est notamment conditionné comme suit : "(...)

- les emplacements de parking extérieurs n'empiètent pas sur le domaine public;
- les 6 emplacements de parking perpendiculaires à la voirie seront supprimés et remplacés par 3 emplacements parallèles à la voirie;
- la circulation piétonne soit garantie en toute sécurité par le maintien d'un espace trottoir;
- les conditions émises par le service incendie de Braine-Le-Comte (dont rapport annexé à la présente décision) soient strictement rencontrées;
- le projet soit strictement conforme au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 et suivants du Code) (...)"

Considérant que la présente demande vise à modifier ledit permis d'urbanisme (PUrb/2011/100) sur les points suivants :

- la mise en conformité du projet au règlement PMR;
- l'adaptation de l'aménagement des abords;
- l'aspect architectural du bâtiment;
- la réglementation incendie;

Considérant que le projet a donc été adapté de manière à respecter la réglementation en matière d'incendie et la conformité du projet au règlement pour PMR; que l'avis du Service Régional d'Incendie daté du 19 novembre 2014 est favorable avec remarques; que le projet devra dès lors être complété de manière à respecter strictement toutes les impositions émises; qu'il appert que les articles 414 à 416 du CWATUPE, relatifs à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, sont respectés; que ces adaptations répondent aux conditions du permis précité; que les modifications architecturales consistent en l'alignement des linteaux, les réglages des hauteurs d'allège, l'uniformisation des balcons, la rampe d'accès de 5 %, les modifications des lucarnes; qu'elles ne compromettent nullement la bonne intégration de l'immeuble; qu'à l'inverse, elles en accentuent la qualité architecturale; qu'enfin, l'adaptation de l'aménagement des abords consiste en l'aménagement d'un trottoir et de 8

emplacements de parking proposés sur le domaine public sans le modifier avec la zone de recul prévue pour les accès au bâtiment et le solde planté; que ces aménagements sont proposés comme charge d'urbanisme; que comme précisé dans le permis précité, la création du trottoir permettra la circulation piétonne en toute sécurité; que l'aménagement des parkings parallèlement à l'axe de la voirie vise à répondre également aux conditions du permis délivré par Monsieur le Ministre; que leur aménagement sur le domaine public résulte d'une concertation avec l'Administration communale afin d'adapter au mieux l'aménagement des abords de l'immeuble aux travaux d'aménagement de la rue Victor Cuvelier qui seront entrepris en 2015; que cela permet également d'ajouter 5 emplacements supplémentaires, sans compromettre le bon aménagement des lieux;

[...]

Considérant qu'au vu du contexte bâti et non bâti et de la configuration du site, le projet est conforme à l'affectation de la zone; que la demande respecte le caractère urbanistique environnant et le bon aménagement des lieux et ce, de par l'implantation, la volumétrie, les matériaux, la composition des façades et l'aménagement des abords proposés; que sur [la] base des éléments précités, le Collège communal considère que le permis d'urbanisme pourrait être octroyé et remplacer le permis d'urbanisme délivré par Monsieur le Ministre en date du 21 août 2013, aux conditions reprises ci-dessous ».

Et l'acte attaqué de conclure à l'octroi sous condition du permis sollicité, considérant « *in fine* qu'au vu du contexte bâti et non bâti et de la configuration du site, le projet est conforme à l'affectation de la zone; que sous les conditions précitées, la demande respecte le caractère urbanistique environnant et le bon aménagement des lieux et ce, de par l'implantation, la volumétrie, les matériaux, la composition des façades et l'aménagement des abords proposés », et que sur la base des éléments précités, « le permis d'urbanisme peut être octroyé et remplacer le permis d'urbanisme délivré par Monsieur le Ministre en date du 21 août 2013 ».

23. Il résulte d'une telle motivation que le nouveau projet proposé dans le cadre de la seconde demande de permis a fait l'objet d'un réexamen complet, au regard des circonstances dans lesquelles la demande s'inscrivait.

En l'espèce, il convient d'avoir égard au fait que la décision de refus du collège communal prise le 20 septembre 2011 a été réformée sur recours par la décision ministérielle du 21 août 2013.

Spécialement en réponse aux éléments négatifs retenus en première instance par le collège communal, la seconde partie adverse a considéré, au rebours de l'autorité communale et de l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours, que le projet offre un « gabarit qui ne peut être jugé hors de proportion par rapport au gabarit moyen du contexte bâti » de la rue, que « l'implantation de l'immeuble s'aligne sur la façade à rue de l'habitation de gauche tout en préservant un dégagement latéral significatif avec cette habitation, ce qui permet d'y aménager la rampe d'accès au garage », que « si les implantations des habitations dans cette

rue respectent majoritairement un ordre continu, il ne s'agit pas d'un dispositif exclusif », que le projet qui vise à proposer une diversité significative dans l'offre de logements, rencontre pleinement les objectifs du schéma de structure communal qui préconise notamment « de promouvoir un usage très parcimonieux du sol », et que le nombre d'emplacements de parking proposé est conforme aux normes préconisées.

24. Il est concevable et même compréhensible que, saisie d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme présentant un projet analogue à celui d'une demande antérieure, l'autorité compétente, qui a toujours le droit de changer d'avis, décide de se départir de sa première appréciation, pour prendre appui voire se rallier aux considérations retenues par l'autorité de recours dans le cadre de la précédente procédure, alors spécialement qu'au moment de statuer sur la nouvelle demande, la première partie adverse pouvait avoir égard à la décision ministérielle précitée qui existait toujours dans l'ordonnancement juridique.

En l'espèce, la première partie adverse précise, dans l'acte attaqué, les éléments utiles pour comprendre pourquoi « *in fine* », elle a considéré que le projet répondait à sa conception du bon aménagement des lieux, détaillant les éléments en raison desquels les différents points relevés par les parties requérantes ne sont pas, à ses yeux, problématiques. Ainsi, le collège communal justifie les raisons permettant de considérer qu'il est opportun de densifier l'habitat à l'endroit considéré, soit en centre d'agglomération et à proximité des services et transports. Il en va de même à propos de l'intégration du projet au contexte bâti et non bâti, de par son implantation, ses gabarits, les matériaux sélectionnés à sa mise en œuvre et la composition affinée de ses élévations, qui est longuement développée dans l'acte. Enfin, en ce qui concerne l'offre de stationnement et l'aménagement des parkings, l'acte attaqué expose les adaptations apportées par rapport au projet initial qui, fruit d'une concertation avec l'administration communale, permettent de « répondre [...] aux conditions du permis délivré par Monsieur le Ministre » et « d'ajouter 5 emplacements supplémentaires, sans compromettre le bon aménagement des lieux ».

Les requérantes ne démontrent pas l'erreur manifeste d'appréciation que la partie adverse aurait commise à cet égard en adoptant la motivation susvisée au terme d'un réexamen complet du projet qui lui était soumis.

25. Pour le surplus, il ressort des motifs de l'acte attaqué que son auteur a opéré un examen minutieux et concret du dossier, de sorte qu'il ne peut lui être reproché de ne pas avoir formellement indiqué que son appréciation n'avait pas été infléchie par le poids du fait accompli.

Le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

26. Les requérantes prennent un quatrième moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, des articles 116 et 107 du CWATUP, 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, de l'absence, l'erreur, l'illégalité des motifs de faits, l'insuffisance ou la contrariété dans les causes ou les motifs, de l'excès de pouvoir de l'autorité compétente statuant *ultra petita* et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elles font valoir que le collège communal était tenu par la demande de permis telle qu'introduite par la partie intervenante, c'est-à-dire comme visant la modification du permis délivré le 21 août 2013. Elles voient confirmation du fait qu'il s'agissait d'une demande de permis modificatif dans l'avis du fonctionnaire délégué et dans un extrait de l'acte attaqué, et font dès lors grief à la première partie adverse d'avoir statué *ultra petita*, en décidant que le permis d'urbanisme peut être octroyé et « remplacer le permis d'urbanisme délivré par Monsieur le Ministre en date du 21 août 2013 ».

27. Par ailleurs, elles considèrent qu'à supposer que le permis modificatif porte sur l'ensemble de la construction, l'avis du fonctionnaire délégué n'a alors jamais été sollicité ni rendu sur l'ensemble de la demande en violation de l'article 107, § 2, du CWATUP et qu'en effet, l'avis tel que donné en l'espèce est irrégulier puisqu'il ne porte que sur les modifications du projet.

Elles ajoutent que, si par impossible, la portée de la demande de permis modificative a été étendue lors du dépôt des plans modificatifs le 7 juillet 2014, ce dépôt ultérieur de plans modificatifs est irrégulier, dès lors que, si « aucune règle n'interdit à l'autorité, lorsqu'elle délivre une autorisation d'exploiter, de modifier, d'initiative ou à la suite d'une démarche du demandeur, l'objet de la demande, il importe que ces modifications ne soient pas fondamentales », *quod non* en l'espèce, de sorte qu'il était nécessaire d'introduire une nouvelle demande sur l'ensemble de la construction et de réitérer les mesures d'instruction de la demande. À ce sujet, elles pointent le fait que l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) n'a pas été sollicité une

nouvelle fois, alors que, lors de la première demande de permis d'urbanisme, vu l'ampleur du projet, l'autorité communale avait estimé que cet avis était nécessaire.

Elles observent que si le collège communal a entendu se baser sur les avis émis dans le cadre de la première demande, le permis attaqué serait affecté du même dépassement du délai raisonnable que celui sanctionné par l'arrêt d'annulation du permis du 21 août 2013. À leur estime, cela confirme, si besoin en était, que le collège communal a statué au-delà de la demande.

28. Enfin, elles soulignent une contradiction dans les motifs de l'acte attaqué qui, majoritairement, considère la demande de permis comme une demande modificative mais qui laisse parfois aussi entendre qu'il consiste en un permis portant sur l'ensemble de la construction litigieuse.

VII.2. Examen

29. Il résulte de l'examen du premier moyen que, dans le cadre de la présente cause, le collège communal d'Écaussinnes a été saisi d'une demande de permis d'urbanisme visant l'ensemble du projet de construction d'un immeuble de 26 appartements et d'aménagement des abords. La première partie adverse n'a pas statué *ultra petita* en examinant le nouveau projet dans sa globalité et en concluant qu'il peut remplacer le permis précédemment délivré par le ministre.

30. Par ailleurs, l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité sur pied de l'article 107, § 2, du CWATUP, alors applicable, et cet avis favorable conditionnel a été émis le 2 février 2015. Même s'il a porté « plus précisément » son attention sur les modifications proposées par la demande par rapport au premier permis octroyé en août 2013, le fonctionnaire délégué a examiné l'ensemble du projet, comme en témoigne, notamment, la conclusion de son avis qui considère que « le projet, par sa localisation, son implantation, sa volumétrie et les autres matériaux sélectionnés à sa mise en œuvre, sera de nature à s'intégrer au contexte bâti et non bâti existant, moyennant certaines adaptations », adaptations qu'il précise ensuite.

Pour le surplus, dès lors que la nouvelle demande de permis n'était pas dérogatoire et n'a pas été soumise à certaines mesures particulières de publicité, l'article 107, § 3, *in fine*, du CWATUP, alors en vigueur, n'était pas applicable et il n'y avait pas d'obligation de motiver spécialement l'acte sur les motifs justifiant l'absence de sollicitation de l'avis de la C.C.A.T.M.

Le quatrième moyen n'est pas fondé.

VIII. Cinquième moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

31. Les requérantes prennent un cinquième moyen de la violation des articles 128, 285 et 286 du CWATUP, de la complétude du dossier de demande, du principe général de bonne administration et du devoir de minutie, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Elles font valoir qu'une erreur de plan peut fonder l'annulation de l'acte si les données communiquées présentent des contradictions avec d'autres pièces connues de l'autorité et qu'elles ne permettent pas à celle-ci de statuer en toute connaissance de cause, ce qui est le cas en l'espèce.

32. Elles expliquent que le plan présente la voirie située en face du projet sans tenir compte du permis du 23 août 2012, entretemps délivré par le fonctionnaire délégué pour les travaux prévus dans la rue, de l'autre côté de la voirie. Elles estiment qu'il convenait de compléter le dossier avec ces données, sous peine, pour l'autorité, de ne pas se prononcer en connaissance de cause.

Elles soutiennent en substance que les aménagements de voirie autorisés par l'acte attaqué ne sont pas compatibles avec ceux autorisés par cet autre permis d'urbanisme pris par le fonctionnaire délégué au bénéfice de la commune.

VIII.2. Examen

33. Il ressort de la pièce 14 du dossier joint à la requête en annulation que le permis d'urbanisme invoqué, qui date du 23 août 2012, n'a jamais été mis en œuvre et est périmé. Les requérantes n'ont pas intérêt à soulever le moyen, dès lors que si la partie adverse était amenée à se prononcer à nouveau, en suite d'une annulation de l'acte sur cette base, elle ne pourrait prendre ledit permis périmé en considération.

34. Au demeurant, il résulte de l'acte attaqué que les travaux de voirie projetés dans la rue ont été pris en considération par la partie adverse. L'acte attaqué mentionne en effet, notamment, ce qui suit :

« que l'aménagement des parkings parallèlement à l'axe de la voirie vise à répondre également aux conditions du permis délivré par Monsieur le Ministre; que leur aménagement sur le domaine public résulte d'une concertation avec l'Administration communale afin d'adapter au mieux l'aménagement des abords de l'immeuble aux travaux d'aménagement de la rue Victor Cuvelier qui seront entrepris en 2015 ».

La partie adverse, au moment où elle a statué, connaissait les projets de travaux de voirie dans la rue concernée et il en va de même pour le fonctionnaire délégué qui les a autorisés.

Le cinquième moyen ne peut être accueilli.

IX. Sixième moyen

IX.1. Thèse des parties requérantes

35. Les requérantes prennent un sixième moyen de l'absence d'impartialité du collège communal, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, de l'excès de pouvoir et du détournement de pouvoir.

Elles dénoncent un manque d'impartialité dont a fait preuve, en l'espèce, le collège communal « comprenant en son sein le groupe politique du promoteur immobilier (conseiller communal) ayant construit le projet litigieux ».

36. Elles rappellent que la commune avait refusé le premier projet en 2011, que la C.C.A.T.M. de même que la commission d'avis sur les recours avaient émis des avis négatifs, et que lors du vote sur l'introduction éventuelle d'un recours contre la décision ministérielle du 21 août 2013, le « promoteur-conseiller » a exercé une « pression silencieuse » sur les membres du conseil communal. Elles s'étonnent que la commune, qui s'est toujours opposée au projet et qui préconise en principe l'implantation de maisons, « prétend maintenant donner une portée différente au permis modificatif sollicité par le demandeur en statuant *ultra petita* ». Elles estiment que les « nombreuses contradictions, erreurs, clauses stéréotypées » qui entachent l'acte attaqué ne se comprennent que « par le fait [que] le promoteur-demandeur de permis est membre de la majorité communale » et que son groupe politique est essentiel à la majorité en place. Elles y voient, à tout le moins, une apparence de partialité dans le chef du collège communal.

IX.2. Examen

37. L'impartialité d'un organe collégial ne peut être mise en cause que si, d'une part, des faits précis qui font planer des soupçons de partialité sur un ou plusieurs membres de ce collège peuvent être légalement constatés et que, d'autre part, il ressort des circonstances que la partialité de ce ou de ces membres a pu influencer l'ensemble du collège.

En l'espèce, aucune des deux conditions n'est rencontrée. D'une part, le représentant de la demanderesse de permis n'est pas membre du collège communal et n'a donc pas pris part au processus décisionnel. D'autre part, à supposer que cette personne, conseiller communal, ait eu une attitude déplacée lors du vote du conseil communal sur l'introduction éventuelle d'un recours contre une décision ministérielle qui lui était favorable, ce fait ne démontre pas qu'elle aurait influencé l'ensemble de l'organe collégial appelé à statuer ni, partant, la perte d'indépendance et d'impartialité de l'auteur de l'acte attaqué. En réalité, le fait que des membres du collège communal se soient auparavant opposés au projet pour ensuite s'y montrer favorables tendrait plutôt à établir l'impartialité de cet organe collégial.

Il s'ensuit que le sixième moyen n'est pas fondé.

X. Indemnité de procédure

38. Les parties adverses sollicitent chacune une indemnité de procédure au taux de base de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

39. Dans le mémoire en intervention, la partie intervenante sollicite aussi l'octroi d'une indemnité de procédure de 700 euros. L'article 30/1, § 2, alinéa 4, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose, en sa dernière phrase, que « les parties intervenantes ne peuvent être tenues au paiement ou bénéficier de cette indemnité ». Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à chaque partie adverse, à la charge des parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
11 août deux mille vingt par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux