

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 253.371 du 25 mars 2022

A. 225.195/XIII-8347

En cause : **la commune de Braine-l'Alleud**,
ayant élu domicile chez
M^e Ivan-Serge BROUHNS, avocat,
chaussée de la Hulpe 185
1170 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN DE XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Partie intervenante :

la société anonyme PIB,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard FRANCIS, avocat,
vieux chemin du Poète 11
1301 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 14 mai 2018, la commune de Braine-l'Alleud demande l'annulation de l'arrêté du 2 mars 2018 du ministre chargé de l'Aménagement du Territoire qui accorde, sous conditions, un permis d'urbanisme à la société anonyme (SA) PIB pour construire un ensemble immobilier comprenant deux maisons unifamiliales et deux immeubles comportant un total de treize appartements ainsi qu'un parking commun en sous-sol comportant vingt-cinq emplacements sur un bien sis Grand' Route, 433-435-437 à Lillois-Witterzee.

II. Procédure

Par une requête introduite le 27 juin 2018, la société anonyme (SA) PIB a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 6 août 2018.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 20 janvier 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 17 février 2022.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Ivan-Serge Brouns, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Etienne Orban de Xivry, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Bernard Francis, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur, 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

1. La SA PIB introduit, le 30 mars 2017, une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Grand' Route, 433-435-437 à Lillois-Witterzee, cadastré 5^{ème} division, section C, n° 21 P, et visant à la construction d'un ensemble immobilier comprenant deux maisons unifamiliales, deux immeubles à appartements comportant un total de treize appartements et un parking commun en sous-sol de vingt-cinq emplacements et à l'aménagement des abords.

Les treize appartements à construire se présentent sous la forme de quatre unités d'une chambre, sept unités de deux chambres et deux unités de trois chambres.

La demande de permis d'urbanisme est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

2. Le bien est repris en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles.

Il est situé en zone de quartier résidentiel et habitat isolé, le long d'une voirie structurante à l'échelle régionale, au schéma de structure communal (SSC) adopté le 27 février 2012 et entré en vigueur le 4 août 2012.

Il est également situé dans le périmètre d'un lotissement non périmé, dénommé « Vert Coucou », autorisé par le collège communal de Braine-l'Alleud en date du 22 mars 2004 et dont le permis a été modifié notamment en date du 12 octobre 2009.

Le projet prévoit la construction des deux habitations unifamiliales sur les lots 1A et 4A dudit lotissement et celle des deux immeubles à appartements sur les lots 2A et 3A.

3. Un permis d'urbanisme visant à la construction d'une maison unifamiliale sur les lots 1A et 4A et d'un immeuble à appartements sur les lots 2A et 3A a précédemment été délivré par la Région wallonne à la demanderesse de permis le 28 novembre 2011. Ce permis d'urbanisme a fait l'objet d'un recours en annulation introduit par la commune de Braine-l'Alleud devant le Conseil d'État le 31 janvier 2012. Un arrêt n° 223.999 du 20 juin 2013 a constaté le désistement d'instance. La péremption de ce permis a ultérieurement été constatée par une décision judiciaire.

4. Par une lettre du 5 mai 2017, la commune de Braine-l'Alleud signale que le dossier de demande de permis est incomplet.

La demanderesse de permis dépose de nouveaux documents le 19 mai 2017.

Le 15 juin 2017, la commune de Braine-l'Alleud délivre un accusé de réception de dossier complet et signale que la demande ne nécessite pas l'avis du

fonctionnaire délégué et qu'elle ne doit pas faire l'objet de mesures particulières de publicité.

5. Les avis suivants sont donnés sur ce projet :

- Société wallonne des eaux, site de Charleroi : avis favorable du 21 juin 2017;
- Service de police de la zone Braine-l'Alleud, département administratif de circulation routière : avis technique du 20 juin 2017;
- DGO1, département du Réseau du Hainaut et du Brabant wallon, direction des routes du Brabant wallon : avis favorable conditionnel du 12 juillet 2017;
- Zone de secours du Brabant wallon : avis favorable conditionnel du 14 juillet 2017;
- Ores : avis favorable conditionnel du 20 juillet 2017 (considéré comme étant hors délai).

6. Par une décision du 31 juillet 2017, le collège communal de Braine-l'Alleud refuse le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est notifiée à la demanderesse de permis par une lettre du 5 septembre 2017.

7. Le 6 octobre 2017, celle-ci introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

8. Une audition a lieu le 20 novembre 2017 devant la commission d'avis sur les recours (CAR). Cette dernière émet, à cette même date, un avis favorable sur le recours.

9. Le 14 février 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 propose au ministre d'octroyer le permis sollicité sous conditions.

10. Par une décision du 2 mars 2018, le ministre de l'Aménagement du territoire octroie sous conditions le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est motivé comme suit :

« [...] »

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 20 novembre 2017;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 6 décembre 2017, un avis favorable (voir annexe 1);

Considérant que la DGO4 – Direction juridique, des recours et contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 14 février 2018, une proposition d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

“Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles adopté par l'arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone de quartier résidentiel et habitat isolé le long d'une voirie structurante à l'échelle régionale au schéma de structure communal entré en vigueur le 4 août 2012;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du lotissement □VERT COUCOU□ autorisé par le Collège communal le 22 mars 2004, modifié en dates du 17/05/2005, du 19/09/2005, du 12/10/2009 et non périmé; que le projet s'implante sur les parcelles 1A, 2A, 3A et 4A de ce lotissement;

Considérant que le bien est situé en bordure d'une voirie régionale (RN 27);

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

Considérant qu'au vu de cette notice et au regard des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, du livre I^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidence[s] n'était donc pas requise;

Considérant que la demande vise la construction groupée de 4 immeubles mitoyens à savoir : deux habitations unifamiliales (sur les lots 1A et 4A) et deux immeubles à appartements comportant un total de 13 logements (sur les lots 2A et 3A); que la demande vise également la réalisation d'un parking commun en sous-sol comportant 25 emplacements, ainsi que l'aménagement des abords;

Considérant que le permis de lotir initial du 22 mars 2004 a été modifié sous conditions en date du 17 mai 2005 puis en date du 19 septembre 2005;

Considérant qu'en date du 27 décembre 2005, le Collège échevinal de Braine-l'Alleud a refusé une demande de modification du permis de lotir visant notamment à réaliser plusieurs logements sur chacun des lots 1 à 6; que ce refus a été confirmé par l'arrêté ministériel du 15 mai 2006 suite au recours du demandeur;

Considérant qu'en date du 11 septembre 2006, le Collège échevinal de Braine-l'Alleud a refusé une demande de modification du permis de lotir visant à réunir les lots 1 à 6 pour créer 3 lots à destination de logements multiples; que ce refus a été confirmé par l'arrêté ministériel du 12 octobre 2007 suite au recours du demandeur;

Considérant qu'en date du 12 octobre 2009, le Collège communal a octroyé modification du permis de lotir visant à réunir les lots 1 à 6 afin de créer quatre lots n° 1A à 4A :

- les lots 1A et 4A réservés à la construction de maisons unifamiliales;
- les lots 2A et 3A réservés à la construction d'immeubles à appartements;

Considérant qu'en date du 11 avril 2011, le permis d'urbanisme a été refusé pour la construction d'une maison unifamiliale sur les lots 1A et 4A et d'un immeuble à appartements sur les lots 2A et 3A; qu'en date du 28 novembre 2011, le permis d'urbanisme a été octroyé par l'arrêté ministériel suite au recours du demandeur; que la commune de Braine-l'Alleud a introduit un recours au Conseil d'État; que ce recours a été rejeté en date du 20 juin 2013;

Considérant que, dans le cadre de la mise en œuvre du projet, un ordre d'arrêt des travaux est adopté par le Collège communal en date du 8 août 2014 au motif que le permis d'urbanisme précité était périmé, ce qui fut confirmé en appel;

Considérant qu'en date du 30 mars 2017, une nouvelle demande de permis d'urbanisme a été introduite par le demandeur; qu'il s'agit du présent dossier;
 Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone telle que définie par l'article 27 du Code;
 Considérant qu'il convient dès lors d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti, de son impact dans le paysage et de sa compatibilité avec le voisinage;
 Considérant l'avis favorable conditionnel émis par le service de Police en date du 20 juin 2017;
 Considérant l'avis favorable conditionnel émis par la SWDE en date du 21 juin 2017;
 Considérant l'avis favorable conditionnel émis par le SPW-DGO1 en date du 12 juillet 2017;
 Considérant l'avis favorable conditionnel émis par la zone de secours du Brabant wallon en date du 14 juillet 2017;
 Considérant que l'avis de Proximus et d'Ores ont été sollicités en date du 15 juin 2017 et que ces avis, n'ayant pas été émis dans les délais légaux, sont réputés favorables par défaut;
 Considérant le refus de permis délivré par le Collège communal et notamment motivé comme suit :

- (...) Considérant que le projet présente une densité brute d'environ 66,25 log/ha;
- Considérant qu'une telle densité est de 6 à 13 fois plus élevée que celle prévue au Schéma de Structure Communal;
- Considérant que la voirie longeant le projet est une voirie structurante à l'échelle régionale;
- Considérant qu'en cela, les densités les plus élevées peuvent s'y retrouver;
- Considérant cependant que cela n'autorise en rien de s'écarter de la densité prévue au S.S.C. pour cette zone, à savoir, de 5 à 10 log/ha;
- Considérant qu'en zone de quartier résidentiel et habitat isolé, l'option est de préserver, de restaurer et de mettre en valeur les caractéristiques particulières de l'habitat rural ouvert et des paysages dans le territoire rural;
- Considérant que, toujours dans cette zone, il faut veiller plus particulièrement à freiner les développements résidentiels;
- Considérant que cette zone est occupée majoritairement par des maisons unifamiliales isolées;
- Considérant qu'en construisant un immeuble à appartements avec une densité plus élevée qu'en centre urbain, le projet ne rencontre absolument pas les options du Schéma de Structure Communal; (...)
- Considérant que le rapport hauteur sous corniche et hauteur sous faîte est dès lors disproportionné;
- Considérant qu'il faudrait revoir la pente de la toiture afin de rencontrer une proportion plus harmonieuse;
- Considérant qu'avec les hauteurs sous corniche et sous faîte du bâtiment et malgré les deux décrochements, la maison de gauche du projet reste nettement plus haute que son voisin direct avec une différence de 4 m;
- Considérant que cela accentue l'effet imposant et de dominance du bâtiment; (...)
- Considérant que 5 emplacements de parking sont en relation directe avec cette voirie;
- Considérant qu'une sortie en marche arrière risque de mettre en danger les automobilistes aussi bien ceux circulant sur la Grand'Route que ceux sortant des emplacements de parking; (...) Considérant que les maisons n'ont pas accès directement aux parkings en sous-sol; (...)
- Considérant que le giratoire □Vert Coucou□ situé sur la N27, déjà réalisé pour une partie importante sous le couvert d'un permis d'urbanisme précédemment autorisé, [d]oît être finalisé;

Considérant qu'en matière de mobilité et de sécurité routière, la construction d'un immeuble à 13 appartements à proximité dudit giratoire nécessite la finalisation de sa mise en œuvre;

Considérant que la finalisation d'un giratoire débouchant depuis les rues du Vert Coucou et de l'Épine Pucelle sur la Grand'Route est un aménagement primordial pour sécuriser la circulation routière dans une zone considérée par beaucoup comme dangereuse pour les traversées perpendiculaires à l'axe formé par la Grand'Route;

Considérant que cet aménagement permettrait également de ralentir la circulation en entrée de Lillois-Witterzée;

Considérant que cet aménagement sécuriserait les entrées et sorties à l'immeuble projeté;

Considérant que ces travaux doivent être, pour partie, pris en charge par le demandeur actuel de permis (...);

Considérant la position avancée par le conseil du demandeur dans son courrier du 6 octobre 2017 et qui peut être résumée comme suit :

- historiquement, la commune de Braine-l'Alleud a refusé en décembre 2005 une modification du permis de lotir au motif que, sur [la] base des prescriptions du permis de lotir, les lots 1 à 6 étaient destinés à des habitations à un logement;
- dans le cadre du recours introduit contre ce refus, la Commission d'avis avait relevé que la commune était revenue sur l'opposition de principe manifestée dans la décision du collège et que, compte tenu de ce que les lots sont établis le long d'une chaussée à forte circulation, la réalisation d'un immeuble à appartements apparaissait plus opportune que la construction de maisons unifamiliales;
- une modification du permis de lotir a été accordée par le Collège, ayant pour effet de réserver les lots 1A et 4A à la construction de maisons unifamiliales et les lots 2A et 3A à la construction d'un immeuble à appartements;
- le refus du Collège, en se basant sur la densité prévue par le schéma de structure, fait primer les dispositions indicatives de celui-ci sur les prescriptions du permis de lotir antérieur;
- en autorisant la construction sur les 4 lots de 2 maisons unifamiliales et de 2 immeubles à appartements, le Collège a, en 2009, admis la réalisation d'un projet présentant une densité plus élevée que celle prévue par le schéma de structure;
- la différence de 400 cm se situe entre les faîtes des deux bâtiments tandis que la différence de hauteur entre les 2 gouttières est d'à peine 123 cm;
- l'argument relatif au danger des manœuvres pour les automobilistes repose sur des supputations;
- la charge d'urbanisme consistant à mettre en œuvre le rond-point est contestée;

Considérant l'avis favorable émis par la Commission d'avis en date du 6 décembre 2017 et notamment motivé comme suit :

□(...) Compte tenu de ce que le projet dont recours est similaire à un projet ayant été octroyé par l'autorité de recours en 2011; qu'un recours au Conseil d'État a été porté par la ville de Braine-l'Alleud contre le permis octroyé; que par prudence, les travaux n'ont pas été entamés; que par jugement, le permis d'urbanisme a été déclaré périmé;

Compte tenu de ce que la Commission estime qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause l'appréciation de l'autorité de recours qui en délivrant le permis a estimé que le projet n'était pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales; que le projet rencontre les objectifs de l'article 1^{er} du Code (gestion parcimonieuse du sol, performance énergétique de l'urbanisation,...) et les orientations du SDER (densification de l'habitat dans les lieux centraux); que d'un point de vue urbanistique, le représentant de la DGO4 n'a relevé aucune dérogation et que, dès lors, le projet est en tout point conforme aux prescriptions urbanistiques du lotissement dans lequel il s'implante (...);

Considérant que le projet objet de l'actuelle demande a été quelque peu modifié par rapport au projet précédemment autorisé par l'arrêté ministériel du 28 novembre 2011 et ce, essentiellement en termes de typologie architecturale; qu'il ne présente plus aucune dérogation aux prescriptions du permis de lotir modifié en date du 12 octobre 2009, ni plus aucune disposition pouvant porter à interprétation; que le respect des prescriptions permet une bonne intégration au bâti existant sis de part et d'autre le long de la grand route notamment par la présence de deux maisons d'habitation, l'une en amont, l'autre en aval, des deux immeubles centraux à logements multiples;

Considérant que l'ensemble bâti projeté présente un gabarit (profondeur de construction, hauteurs sous gouttière et au faîte) en adéquation par rapport au contexte bâti environnant et conforme aux prescriptions en vigueur;

Considérant néanmoins qu'afin d'éviter une multiplication de matériaux de teintes différentes en parement des élévations et d'assurer ainsi à l'ensemble bâti nouveau plus d'homogénéité et de cohérence :

- les briques de parement seront d'une même et unique teinte (brun uniforme ou rouge uniforme) pour les quatre immeubles;
- les châssis, bardages en bois et finitions en zinc prépatiné seront tous de teinte gris moyen;

Considérant par ailleurs que le projet se situe le long d'un axe de desserte important; que celui-ci se situe à proximité de services et notamment de la gare de Lillois; que le projet permet de densifier l'habitat et de diversifier l'offre en matière de logements; qu'il rencontre ainsi les objectifs fixés par l'article 1^{er} du Code (utilisation parcimonieuse du sol, performance énergétique de l'urbanisation...) et les orientations du SDER (densification de l'habitat dans les lieux centraux);

Considérant que la densité préconisée par le schéma de structure (5 log/ha) vise un habitat de type quatre façades isolé; que ce type d'habitat n'a pas sa place le long d'une voirie structurante à l'échelle régionale et à forte circulation dont l'habitat ancien existant est d'ailleurs du type mitoyen implanté au sein d'une trame serrée; que la réalisation à cet endroit d'habitations attenantes et d'immeubles à logements multiples apparaît plus opportune que la construction de maisons isolées au sein de larges parcelles;

Considérant d'ailleurs que le lotissement initial prévoyait à cet endroit, le long de la chaussée de Nivelles, de l'habitat mitoyen réparti sur des parcelles de dimensions réduites (46 log/ha) à l'opposé de la zone arrière nouvelle, rue du Vert Coucou, où l'habitat était plus ouvert et les parcelles nettement plus grandes;

Considérant qu'en autorisant le 12 octobre 2009 le regroupement des lots implantés le long de la chaussée de Nivelles et la construction sur quatre lots ainsi formés de deux maisons unifamiliales (lots 1A et 4A) ainsi que deux immeubles à appartements (lots 2A et 3A), le Collège communal a nécessairement admis la réalisation à cet endroit d'un projet urbanistique présentant une densité nettement plus élevée que celle visée par les dispositions indicatives du schéma de structure communal, voire même plus élevée que celle du lotissement initial;

Considérant en outre qu'un projet fort semblable en termes de gabarit et de programme a été délivré par arrêté ministériel en date du 28 novembre 2011; qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause l'appréciation de l'autorité de recours qui en délivrant le permis a estimé que, moyennant le respect de certaines conditions, le projet s'inscrivait fort justement au sein du contexte bâti et non bâti environnant;

Considérant que le projet respecte le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage par les personnes à mobilité réduite (article[s] 414 et suivants du Code);

Considérant que la finalisation du giratoire "Vert Coucou" situé à la jonction de la chaussée de Nivelles et de la rue Vert Coucou telle qu'exigée par le Collège communal n'est en rien liée à la présente demande mais à un permis d'urbanisme délivré en date du 30 août 2004 dans le cadre du lotissement initial; que ce giratoire concerne une voirie régionale; que la Direction des

Routes du Brabant wallon, concernée par la voirie régionale, a rendu un avis favorable conditionnel à l'égard du présent projet en date du 4 juillet 2017 et formulé notamment comme suit :

‘(...) Un avis favorable est émis sur cette demande.

Les travaux seront réalisés comme indiqué aux plans fournis, dossier 15-052, datés du 22.12.2016 et dressés par le Bureau d'Études LENCHANT.

Il y a lieu de réaliser la continuité du trottoir. Les travaux devront faire l'objet d'un dossier technique à soumettre pour approbation. (...)□;

que cette charge est donc non justifiée dans le cadre du présent projet;

Considérant que, pour les motifs développés ci-avant, la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux estime qu'il y a lieu d'octroyer conditionnellement le permis d'urbanisme”;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux, et la Commission d'avis sur les recours;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'octroyer sous conditions le permis d'urbanisme;

DÉCIDE :

Article 1^{er}. – Le permis d'urbanisme sollicité par la SA PIB, représentée par Monsieur Bernard JACQUET, est OCTROYE moyennant :

- l'utilisation de briques de parement d'une même et unique teinte (brun uniforme ou rouge uniforme) pour les quatre immeubles;
- l'utilisation de châssis, bardages en bois et finitions en zinc prépatiné de teinte gris moyen;
- la plantation des haies vives et des arbres hautes tiges (tels que prévus sur les plans) issus d'essences régionales au plus tard dans l'année qui suit la fin des travaux de gros-œuvre;
- le respect des avis favorables conditionnels du SPW-DGO1, du service de Police et de la zone de secours.

[...] ».

Cette décision est notifiée à la demanderesse de permis et au collège communal de Braine-l'Alleud par une lettre recommandée du 12 mars 2018.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

1. La partie requérante prend un moyen unique de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration, du défaut de motifs adéquats, de l'erreur manifeste d'appréciation quant au respect du bon aménagement des lieux et de l'excès de pouvoir.

2. Dans une première branche, elle soutient que le projet litigieux ne s'intègre pas harmonieusement au contexte urbanistique existant.

Elle rappelle que les lots sur lesquels le projet sera implanté sont situés en zone de quartier résidentiel et d'habitat isolé le long d'une voirie structurante à l'échelle régionale au SSC de la commune de Braine-l'Alleud. Elle expose que ce type de zone est occupé majoritairement par des maisons unifamiliales isolées et que le SSC précise qu'il faut veiller à y freiner les développements résidentiels, ces zones étant souvent mal situées par rapport aux noyaux.

Elle relève que le projet, conçu d'un seul bloc, prévoit quinze logements, à savoir deux maisons unifamiliales séparées par treize appartements répartis sur deux immeubles distincts et qu'il se présente sous la forme d'un ensemble compact de volumes attenants faisant plus de 50 mètres de long et environ 13 mètres de hauteur. Elle estime qu'il sera imposant et dominera les maisons unifamiliales de plus petit gabarit qui l'entourent, la maison unifamiliale de gauche en projet étant plus haute de 4 mètres que son voisin direct. Elle en déduit que l'ampleur et le gabarit du projet marquent une importante rupture avec le bâti existant qui nécessitait que l'auteur de l'acte expose les motifs pour lesquels il considère que le bon aménagement des lieux est néanmoins respecté, ce qui, à son estime, n'a pas été fait en l'espèce.

Elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué, lorsqu'il considère que le respect des prescriptions du permis de lotir permet une bonne intégration du projet au bâti existant, n'a pas apprécié concrètement l'opportunité du projet au regard des circonstances de fait et du critère du bon aménagement des lieux, principe essentiel en matière d'urbanisme. Elle expose que la seule conformité du projet avec les normes réglementaires ou indicatives applicables ne permet pas de garantir le respect de ce principe. Elle reproche à l'autorité de recours de ne pas exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

Elle affirme qu'au demeurant, l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation dès lors qu'en égard à la situation de fait (densité d'occupation du sol, impact sur le voisinage et caractéristiques de l'habitat avoisinant), il est difficile de comprendre pour quels motifs le projet s'intègre dans l'environnement immédiat bâti, exclusivement composé de maisons unifamiliales principalement non mitoyennes.

3. Dans une deuxième branche, elle expose que la densité du projet est six à treize fois plus élevée que celle prévue au SSC.

Elle rappelle que ledit schéma prévoit une densité de cinq à dix logements par hectare en zone de quartier résidentiel et d'habitat isolé alors que le projet présente une densité brute d'environ 66,25 logements par hectare. Elle expose que la densité du projet est même plus élevée que celle prévue par le schéma en centre urbain.

Elle relève que le fait que le SSC a une valeur indicative ne dispense pas l'autorité de justifier les motifs de s'en écarter et de les faire apparaître clairement dans sa décision. Elle estime qu'en l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué n'expose pas lesdits motifs ni ceux pour lesquels l'aménagement des lieux tel qu'envisagé requiert une dérogation à la densité prévue.

Elle lui reproche également de considérer que le fait qu'elle a octroyé, le 12 octobre 2009, une modification du permis de lotir applicable, permettant la construction d'immeubles à appartements sur les lots 2A et 3A, témoigne de son accord à la réalisation, à cet endroit, d'un projet présentant une densité plus élevée que celle précisée au SSC. Elle estime qu'un tel motif n'est pas admissible et se réfère au rapport déposé par l'auditeur dans le cadre de la procédure en annulation qu'elle avait introduite contre le permis d'urbanisme délivré par la partie adverse le 28 novembre 2011 pour un projet similaire. Elle soutient que le fait qu'elle a octroyé une modification du permis de lotir n'emporte pas un engagement à accepter *a priori* n'importe quel nombre d'appartements que devrait comporter l'immeuble. Elle rappelle avoir précisé, dans sa décision de refus du 31 juillet 2017, que le projet comporte trop d'appartements et ne rencontre pas, à son estime, les exigences d'un bon aménagement du territoire, notamment eu égard à la densité qui en résulte.

Elle reproche, au demeurant, à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir commis une erreur manifeste d'appréciation dès lors que la zone de quartier résidentiel et d'habitat isolé est occupée majoritairement de maisons unifamiliales isolées et que le projet sera uniquement entouré de ce type d'habitations. Elle en déduit que la construction d'immeubles comportant treize appartements, entraînant une densité particulièrement élevée à cet endroit, ne respecte pas le critère du bon aménagement des lieux.

4. Dans une troisième branche, elle soutient que le projet ne respecte pas le critère du bon aménagement des lieux en termes de mobilité.

Elle relève que le stationnement prévu par le projet est organisé, d'une part, en sous-sol (vingt-cinq emplacements) et, d'autre part, sur les côtés du bâtiment (cinq emplacements), suivant une capacité de deux emplacements privatifs par logement. Elle constate que cinq emplacements de parking privatifs sont donc en

relation directe avec la Grand' Route, voirie structurante régionale. Elle considère que ces emplacements posent question en termes de mobilité et de sécurité dès lors qu'une sortie en marche arrière risque de mettre en danger tant les automobilistes circulant sur la Grand' Route que ceux sortant de ces places de stationnement. Elle estime qu'il serait prudent de revoir le projet et d'intégrer tous les emplacements de parcage au niveau du sous-sol.

Elle soutient que l'acte attaqué est muet quant aux emplacements de parking et que ses motifs ne permettent dès lors pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'aménagement de cinq emplacements de parking à l'extérieur en relation directe avec la Grand' Route respecte le critère du bon aménagement des lieux en termes de mobilité et de sécurité.

5. En réplique, concernant la première branche du moyen, elle maintient que l'acte attaqué n'énonce pas les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Elle rappelle que l'existence d'un permis de lotir et le respect de ses prescriptions ne dispensent pas l'autorité qui statue sur une demande de permis d'urbanisme de prendre en considération les circonstances de fait particulières au projet et d'examiner le bon aménagement des lieux.

6. Concernant la deuxième branche, elle soutient qu'à suivre la partie adverse, elle serait recevable à contester un permis d'urbanisme conforme à un permis de lotir qu'elle aurait accordé précédemment mais resterait susceptible de voir son recours rejeté pour le même motif. Partant, elle considère que le fait qu'elle a octroyé une modification du permis de lotir permettant la construction d'immeubles à appartements sur les lots 2A et 3A ne témoigne pas de son accord à la réalisation à cet endroit d'un projet présentant une densité plus élevée que celle précisée au SSC et n'est dès lors pas un motif valable, ou à tout le moins suffisant, pour octroyer un permis d'urbanisme.

7. S'agissant de la troisième branche, elle maintient que l'acte attaqué est muet quant aux emplacements de parking et qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'aménagement de cinq emplacements de parking à l'extérieur en relation directe avec la Grand' Route respecte le critère du bon aménagement des lieux en termes de mobilité et de sécurité.

8. Dans son dernier mémoire, à propos de la première branche, elle précise dénoncer le gabarit démesuré du projet, sans remettre en cause le choix de construire un immeuble à appartements. Elle affirme que construit d'un seul bloc et surplombant de plus de quatre mètres les immeubles avoisinants, ce projet s'écarte

incontestablement dans son aspect, sa fonction et ses dimensions, des caractéristiques essentielles du bâti existant. Elle constate que la demande ne comporte aucune vue en 3D qui aurait permis à l'auteur de l'acte de s'assurer *de visu* que celui-ci est équilibré par rapport à ce bâti.

9. En ce qui concerne la deuxième branche, elle maintient que l'acte attaqué n'est pas motivé au regard de la densité d'habitat extrêmement élevée induite par le projet, densité qui dépasse d'ailleurs celle admise en centre urbain alors que le projet se situe dans un environnement de type rural.

Elle rappelle que le SSC indique, à propos de la zone de quartiers résidentiels et d'habitat isolé qu'« [o]n veillera plus particulièrement à freiner les développements résidentiels de ces zones souvent mal situées par rapport aux noyaux et à assurer la protection des espaces et des ouvertures d'intérêt paysager ». Elle estime que le projet est en totale opposition avec ces principes, de sorte que la décision l'autorisant devait contenir une motivation précise et fondée sur des éléments concrets de la demande.

Elle ajoute que l'acte attaqué est erroné en ce qu'il indique que la Grand'Route le long de laquelle s'implante le projet est une voirie structurante à l'échelle régionale, notion par ailleurs inconnue du CWATUP. Elle estime qu'il s'agit tout au plus d'une voie de liaison au sens du SSC.

IV.2. Examen

1. L'administration, lorsqu'elle est saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit d'abord avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure. Il lui appartient ensuite de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et d'apprécier enfin son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux.

L'appréciation du bon aménagement des lieux relève de l'opportunité de l'action administrative. L'opportunité de l'action administrative échappe en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité, raisonnable

et prudente, placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

Il n'appartient par ailleurs pas au Conseil d'État, au contentieux de l'excès de pouvoir, d'intervenir comme arbitre de conceptions différentes ou de substituer son appréciation de l'opportunité de prendre une décision à celle que l'autorité a portée.

Enfin, 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'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

2. Sur la première branche, en ce qu'il est reproché à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas exposer concrètement les raisons pour lesquelles il estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié, il y a lieu de relever que l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles adopté par l'arrêté royal du 1^{er} décembre 1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Considérant que le bien est situé en zone de quartier résidentiel et habitat isolé le long d'une voirie structurante à l'échelle régionale au schéma de structure communal entré en vigueur le 4 août 2012;
Considérant que le bien est situé dans le périmètre du lotissement "VERT COUCOU" autorisé par le Collège communal le 22 mars 2004, modifié en dates du 17/05/2005, du 19/09/2005, du 12/10/2009 et non périmé; que le projet s'implante sur les parcelles 1A, 2A, 3A et 4A de ce lotissement;
Considérant que le bien est situé en bordure d'une voirie régionale (RN 27);
[...]
Considérant que le projet objet de l'actuelle demande a été quelque peu modifié par rapport au projet précédemment autorisé par l'arrêté ministériel du 28 novembre 2011 et ce, essentiellement en terme de typologie architecturale; qu'il ne présente plus aucune dérogation aux prescriptions du permis de lotir modifié en date du 12 octobre 2009, ni plus aucune disposition pouvant porter à interprétation; que le respect des prescriptions permet une bonne intégration au bâti existant sis de part et d'autre le long de la grand route notamment par la présence de deux maisons d'habitation, l'une en amont, l'autre en aval, des deux immeubles centraux à logements multiples;

Considérant que l'ensemble bâti projeté présente un gabarit (profondeur de construction, hauteurs sous gouttière et au faite) en adéquation par rapport au contexte bâti environnant et conforme aux prescriptions en vigueur;

Considérant néanmoins qu'afin d'éviter une multiplication de matériaux de teintes différentes en parement des élévations et d'assurer ainsi à l'ensemble bâti nouveau plus d'homogénéité et de cohérence :

- les briques de parement seront d'une même et unique teinte (brun uniforme ou rouge uniforme) pour les quatre immeubles;
- les châssis, bardages en bois et finitions en zinc prépatiné seront tous de teinte gris moyen;

Considérant par ailleurs que le projet se situe le long d'un axe de desserte important; que celui-ci se situe à proximité de services et notamment de la gare de Lillois; que le projet permet de densifier l'habitat et de diversifier l'offre en matière de logements; qu'il rencontre ainsi les objectifs fixés par l'article 1^{er} du Code (utilisation parcimonieuse du sol, performance énergétique de l'urbanisation...) et les orientations du SDER (densification de l'habitat dans les lieux centraux);

Considérant que la densité préconisée par le schéma de structure (5 log/ha) vise un habitat de type quatre façades isolé; que ce type d'habitat n'a pas sa place le long d'une voirie structurante à l'échelle régionale et à forte circulation dont l'habitat ancien existant est d'ailleurs du type mitoyen implanté au sein d'une trame serrée; que la réalisation à cet endroit d'habitations attenantes et d'immeubles à logements multiples apparaît plus opportune que la construction de maisons isolées au sein de larges parcelles;

Considérant d'ailleurs que le lotissement initial prévoyait à cet endroit, le long de la chaussée de Nivelles, de l'habitat mitoyen réparti sur des parcelles de dimensions réduites (46 log/ha) à l'opposé de la zone arrière nouvelle, rue du Vert Coucou, où l'habitat était plus ouvert et les parcelles nettement plus grandes;

Considérant qu'en autorisant le 12 octobre 2009 le regroupement des lots implantés le long de la chaussée de Nivelles et la construction sur quatre lots ainsi formés de deux maisons unifamiliales (lots 1A et 4A) ainsi que deux immeubles à appartements (lots 2A et 3A), le Collège communal a nécessairement admis la réalisation à cet endroit d'un projet urbanistique présentant une densité nettement plus élevée que celle visée par les dispositions indicatives du schéma de structure communal, voire même plus élevée que celle du lotissement initial;

Considérant en outre qu'un projet fort semblable en termes de gabarit et de programme a été délivré par arrêté ministériel en date du 28 novembre 2011; qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause l'appréciation de l'autorité de recours qui en délivrant le permis a estimé que, moyennant le respect de certaines conditions, le projet s'inscrivait fort justement au sein du contexte bâti et non bâti environnant ».

Il résulte d'une telle motivation que l'auteur de l'acte attaqué a identifié le contexte bâti existant dans lequel s'inscrit le projet. Il relève notamment que le projet se situe en zone de quartier résidentiel et habitat isolé au SSC et le long d'un axe de desserte important. Il expose que l'habitat ancien existant le long de cette voirie à forte circulation est de type mitoyen implanté au sein d'une trame serrée. La partie requérante ne soutient pas qu'un tel motif est entaché d'une erreur de fait. La consultation des plans annexés à l'acte attaqué fait par ailleurs apparaître qu'une telle description est correcte s'agissant des habitations situées face au projet, de l'autre côté de la Grand' Route, et des habitations situées à la gauche du projet. L'absence d'une illustration en 3D au dossier n'est pas de nature à avoir empêché l'autorité de recours de prendre sa décision en toute connaissance de cause sur ce point.

S'agissant de l'intégration du projet au cadre bâti, l'auteur de l'acte attaqué relève que « le respect des prescriptions [du permis de lotir] permet une bonne intégration au bâti existant sis de part et d'autre le long de la grand route notamment par la présence de deux maisons d'habitation, l'une en amont, l'autre en aval, des deux immeubles centraux à logements multiples » et que « l'ensemble bâti projeté présente un gabarit (profondeur de construction, hauteurs sous gouttière et au faîte) en adéquation par rapport au contexte bâti environnant et conforme aux prescriptions en vigueur ». Il relève encore que « la réalisation à cet endroit d'habitations attenantes et d'immeubles à logements multiples apparaît plus opportune que la construction de maisons isolées au sein de larges parcelles ».

Ce faisant, il expose les motifs pour lesquels, à son estime, le projet, tel qu'il se présente, ne porte pas atteinte au bon aménagement des lieux. Une telle motivation n'est pas uniquement fondée, de manière théorique, sur le respect des prescriptions du permis de lotir – auxquelles il n'est pas allégué que le projet déroge – mais tient compte du contexte bâti existant. L'acte attaqué est donc pourvu d'une motivation formelle conforme au prescrit des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précités.

Il n'est pas démontré, par ailleurs, que cette motivation est entachée d'une erreur manifeste, compte tenu de l'environnement immédiat bâti dans lequel prend place le projet et des caractéristiques et dimensions des habitations situées aux alentours immédiats, telles qu'elles ressortent des éléments figurant au dossier. Ainsi, s'il existe une différence de 4,26 mètres de hauteur au niveau du faîte entre la maison unifamiliale projetée sur le lot 1A et l'habitation voisine de gauche, laquelle n'est pas directement mitoyenne du projet, cette différence n'est plus que de 1,83 mètre au niveau de la corniche. De même, la hauteur sous corniche du projet en cause est similaire à celle de la majorité des immeubles qui lui font face. Certains autres bâtiments situés à proximité immédiate ont également une hauteur au faîte relativement similaire. La seule circonstance que la commune requérante ne partage pas la conception du bon aménagement des lieux de l'auteur de l'acte attaqué n'induit pas que ce dernier a mis en œuvre son pouvoir d'appréciation en contradiction avec ce qu'aurait décidé n'importe quelle autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances de droit et de fait.

Le moyen n'est pas fondé en sa première branche.

3. Sur la deuxième branche, en ce que la partie requérante reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir exposé les motifs pour lesquels il s'écarte

de la densité prévue au SSC ou, à tout le moins, de ne pas avoir adéquatement motivé cet écart, il y a lieu de rappeler que le SSC n'a pas force obligatoire. Cependant, lorsque l'autorité entend s'écarter de ce document d'orientation, de gestion et de programmation 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 formulés dans la décision. En d'autres termes, le SSC présente le caractère d'une directive indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate, laquelle est fonction de la rigueur des exigences de ce schéma.

En l'espèce, le projet se situe en zone de quartiers résidentiels et d'habitat isolé au SSC de Braine-l'Alleud, entré en vigueur le 4 août 2012, et le long d'un axe de desserte important, à forte circulation.

Ledit schéma prévoit notamment ce qui suit concernant les zones de quartiers résidentiels et d'habitat isolé :

« 3.2.2.8. Les quartiers résidentiels et l'habitat isolé

L'option est de préserver, de restaurer et de mettre en valeur les caractéristiques particulières de l'habitat rural ouvert et des paysages dans le territoire rural. On veillera plus particulièrement à freiner les développements résidentiels de ces zones souvent mal situées par rapport aux noyaux et à assurer la protection des espaces et des ouvertures d'intérêt paysager.

Territoire occupé majoritairement par des maisons unifamiliales isolées, le lotissement résidentiel organise exclusivement des espaces de logement. L'habitat isolé s'y rencontre également. Il s'agit des espaces périurbains situés soit en extension de la zone urbaine soit en franges des noyaux de Lillois et d'Ophain.

La densité bâtie et la morphologie

Affectation	Superficie (ha)	Densité moyenne actuelle (log/ha)	Densité projetée 2025 (log/ha)
Quartier résidentiel	846.1	5	5 à 10

Les densités les plus élevées se localiseront de manière préférentielle le long des voies de liaison ou le long de la chaussée de Nivelles (voirie structurante à l'échelle régionale).

Les ensembles de lotissement sont nombreux et de typologie très variée sur la commune de Braine-l'Alleud. L'organisation centralisée de ces espaces ne les lie pas au territoire, mais les présente comme des espaces fermés et sans rapports de forme ou de structure avec le paysage et le bâti préexistant de la ville ou des villages.

Les lotissements anciens sont intégrés par leurs grandes dimensions (générale et des parcelles), par leur éloignement des axes viaires (reculs plantés), par les plantations très fournies des jardins, par le traitement des espaces publics et aussi parfois par la qualité de leur architecture. Les lotissements plus récents sont bien souvent disposés et organisés essentiellement de manière opportuniste. Toutefois, ces espaces peuvent être objet de modifications, de densification ou de compléments. Leur typologie est secondaire et, de par, leur organisation centralisée ils n'entretiennent que peu de rapports avec le reste du territoire. Par contre le traitement des limites est très important (limite avec le paysage, avec la ville ou le village, avec la voie principale) ».

Il résulte des motifs de l'acte attaqué relatifs à la densité du projet, reproduits lors de l'examen de la première branche du moyen, que leur auteur justifie la densité du projet par sa situation le long d'un axe de desserte important et à proximité de services et, notamment, de la gare de Lillois. Cette situation permet, à son estime, de densifier l'habitat et de diversifier l'offre en matière de logements, de manière à rencontrer ainsi les objectifs fixés par l'article 1^{er} du CWATUP (utilisation parcimonieuse du sol, performance énergétique de l'urbanisation...) et les orientations du SDER (densification de l'habitat dans les lieux centraux). La partie requérante ne critique pas ces motifs et ne prétend pas qu'ils sont inexacts en fait ou non pertinents en droit.

L'autorité de recours expose également les motifs pour lesquels, à son estime, il y a lieu de s'écarter de la densité préconisée par le schéma de structure, à savoir cinq logements par hectare. Elle relève à cet égard que la densité préconisée vise un habitat de type quatre façades isolé, que ce type d'habitat n'a pas sa place le long d'une voirie structurante à l'échelle régionale et à forte circulation, dont l'habitat ancien existant est d'ailleurs de type mitoyen implanté au sein d'une trame serrée, et que la réalisation à cet endroit d'habitations attenantes et d'immeubles à logements multiples apparaît plus opportune que la construction de maisons isolées au sein de larges parcelles. Elle rappelle également l'historique du dossier et l'existence d'un permis de lotir auquel le projet ne déroge pas. À l'exception de ce dernier élément, la partie requérante n'expose à nouveau pas en quoi une telle motivation ne serait pas adéquate, au vu de l'option et des recommandations du SSC et compte tenu du contexte dans lequel s'inscrit le projet.

Dans son dernier mémoire, la partie requérante dénonce une erreur dans la qualification de « voirie structurante à l'échelle régionale » attribuée à la Grand' Route (N27) le long de laquelle prend place le projet. Si celle-ci n'est effectivement pas reprise sur la carte des voiries régionales structurantes gérées par la SOFICO, il ressort cependant du SSC précité que la commune requérante y a elle-même qualifié la chaussée de Nivelles de « voirie structurante à l'échelle régionale ». Or, il s'agit de la N27, laquelle porte ce nom dans l'un de ses tronçons. Par ailleurs, dans sa décision de refus du permis sollicité, son collègue communal a

également indiqué que « la voirie longeant le projet est une voirie structurante à l'échelle régionale ». Partant, il ne saurait être fait grief à l'autorité de recours de s'être référée à cette qualification utilisée par les autorités communales concernées dans leurs décisions prises en matière d'aménagement du territoire.

S'agissant du motif selon lequel, en autorisant le 12 octobre 2009 une modification du permis de lotir applicable en l'espèce, le collège communal de la partie requérante a nécessairement admis la réalisation à cet endroit d'un projet urbanistique présentant une densité nettement plus élevée que celle visée par les dispositions indicatives du SSC, voire plus élevée que celle du lotissement initial, il doit être lu conjointement avec les autres motifs de l'acte attaqué. Il ne peut en être déduit que l'auteur de l'acte attaqué considère que le collège communal a nécessairement admis un projet présentant une densité aussi élevée que celle du projet en cause ou un nombre déterminé de logements en autorisant la modification du permis de lotir en 2009. Un tel motif n'est par ailleurs pas manifestement erroné. En effet, la commune a marqué son accord sur la construction de quatre lots de deux maisons unifamiliales et de deux immeubles à appartements, lesquels comportent en toute logique chacun au minimum deux appartements. Or, compte tenu de la taille de ces parcelles, un tel programme implique une densité minimum de 24,84 logements par hectare.

Il résulte de ce qui précède que l'acte attaqué est pourvu d'une motivation formelle concernant la densité du projet et qu'il a, de manière circonstanciée, justifié les motifs pour lesquels il s'écarterait des prescriptions du SSC. De tels motifs sont pertinents et de nature à justifier l'admissibilité d'une plus grande densité de logements que celle recommandée par le schéma, compte tenu notamment de l'objectif poursuivi par l'option dudit schéma. Il n'est pas démontré qu'une telle motivation est inadéquate.

Enfin, bien que le projet autorisé par l'acte attaqué présente une densité nettement plus élevée que celle déterminée par le SSC dans la zone concernée, il n'est pas démontré que la décision litigieuse est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation à cet égard, compte tenu de l'option figurant au SSC, de la disposition des lieux le long d'un axe de voirie à desserte importante, de leur proximité avec le centre du village de Lillois (1 km), du contexte bâti existant, du gabarit du projet qui demeure dans les limites des prescriptions du permis de lotir applicable et de la volonté de l'autorité de diversifier l'habitat. Le projet litigieux consiste, en effet, en la construction de deux maisons unifamiliales et de deux immeubles comportant treize appartements dont quatre unités d'une chambre, sept unités de deux chambres et deux unités de trois chambres.

Pour rappel, il n'appartient pas au Conseil d'État, au contentieux de l'excès de pouvoir, d'intervenir comme arbitre de conceptions différentes du bon aménagement des lieux.

Le moyen n'est pas fondé en sa deuxième branche.

4. Sur la troisième branche, l'acte attaqué autorise la création de cinq emplacements de parking extérieurs. Deux d'entre eux sont disposés en enfilade à la gauche du projet, le long de la façade nord. Les trois autres sont disposés côte à côte à la droite du projet, du côté sud. Ces cinq places sont par ailleurs séparées de la Grand' Route par un trottoir et une bande prévue pour le stationnement le long de la chaussée.

Les problèmes de mobilité et de sécurité engendrés par ces places de parking extérieures, dénoncés par la partie requérante, ne sont pas démontrés. En effet, les emplacements situés à la gauche du projet sont situés à côté de la rampe d'accès vers le parking souterrain et leurs utilisateurs disposent à cette hauteur d'une marge de manœuvre sur la bande réservée jusque-là au stationnement, qui est située entre le trottoir et la chaussée. Il en va de même pour les emplacements situés à la droite du projet, lesquels bénéficient également d'une marge de manœuvre similaire sur la bande de stationnement.

Par ailleurs, ni le service de police, qui a remis un avis en date du 20 juin 2017, ni le SPW-DGO1, qui a remis un avis en date du 12 juillet 2017, n'ont émis d'objection à cet égard.

Dans ces circonstances, il n'est pas démontré que le projet litigieux, en ce qu'il prévoit des emplacements de parking extérieurs, porte atteinte au bon aménagement des lieux en termes de mobilité et de sécurité et que l'acte attaqué nécessitait une motivation particulière à cet égard, autre que celle qu'il contient.

Le moyen n'est pas fondé en sa troisième branche.

V. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}

La requête est rejetée.

Article 2

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante à concurrence de 200 euros 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 25 mars 2022 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Louise Ernoux-Neufcoeur,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Louise Ernoux-Neufcoeur

Colette Debroux