

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 260.945 du 7 octobre 2024

A. 239.720/XIII-10.093

En cause : 1. **B.F.**,
 2. **l'association sans but lucratif COMITÉ DE
 QUARTIER DE LA VALLÉE BAILLY**,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 M^{es} Luc DEPRÉ, Linli Pan -VAN
 DE MEULEBROEKE et Camille DE BUEGER,
 avocats,
 place Flagey 18
 1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Jean-François CARTUYVELS, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne,

Partie intervenante :

la société anonyme EVILLAS,
ayant élu domicile chez
M^{es} Alexandra DE HULTS et
Benoît HAVET, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 1^{er} août 2023 par la voie électronique, les parties requérantes demandent l'annulation de l'arrêté du 24 mai 2023 par lequel les ministres de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement délivrent à la société anonyme (SA) Evillas un permis unique sous conditions ayant pour objet la construction d'un immeuble de logements (48 appartements) comportant un parking intérieur semi-souterrain de 54 places et un local pour vélos avec aménagement paysager intégrant un parking extérieur de 42 emplacements et un abri pour vélos,

l'abattage d'arbres et la démolition de deux habitations, de hangars et d'annexes dans un établissement situé chaussée Reine Astrid, 1 à Braine-l'Alleud.

Par une requête introduite le 20 mars 2024 par la voie électronique, les parties requérantes ont demandé la suspension de l'exécution du même acte.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 6 octobre 2023 par la voie électronique, la SA Evillas demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 6 novembre 2023.

Le dossier administratif a été déposé.

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

Par une requête introduite le 20 mars 2024 par la voie électronique, les parties requérantes ont demandé la suspension de l'exécution du même acte.

Les parties adverse et intervenante ont déposé une note d'observations.

M. Andy Joustien, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 13 août 2024, les parties ont été convoquées à l'audience du 3 octobre 2024.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Camille De Bueger, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Jean-François Cartuyvels, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Gentshy George, *loco* M^{es} Alexandra De Hults et Benoît Havet, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Andy Joustén, auditeur adjoint, a été entendu en son avis.

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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 1^{er} décembre 2020, la SA Evillas introduit, auprès du collège communal de Braine-l'Alleud, une demande de permis unique ayant pour objet la construction d'un immeuble de logements comportant 48 appartements, un parking intérieur semi-souterrain de 54 places et un local pour vélos, la réalisation d'un aménagement paysager intégrant un parking extérieur de 42 emplacements et un abri pour vélos, l'abattage d'arbres ainsi que la démolition de deux habitations, de hangars et d'annexes.

L'installation projetée est classée comme suit dans la nomenclature annexée à l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées :

- 63.21.01.01.02, classe 2 : Parc de stationnement de véhicules autres que ceux visés à la rubrique 50.10 – Local d'une capacité de 51 à 750 véhicules automobiles.

Le projet s'implante sur des parcelles sises chaussée Reine Astrid, 1 à Braine-l'Alleud, à l'intersection avec l'avenue de l'Avenir (Pont Courbe), cadastrées division 2, section H, n^{os} 233, 234B et 235A.

Les parcelles concernées par la demande de permis sont situées en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles. Elles sont reprises en sous-zone de « centre élargi » et dans un « secteur à projets » au schéma de développement communal de Braine-l'Alleud (SDC), adopté définitivement le 27 février 2012 et entré en vigueur le 4 août 2012 en tant que schéma de structure communal.

4. Le 2 décembre 2020, la commune de Braine-l'Alleud transmet la demande de permis aux fonctionnaires délégué et technique, qui la réceptionnent le 3 décembre 2020.

5. Le 21 décembre 2020, les fonctionnaires délégué et technique déclarent la demande de permis complète et en accusent réception.

6. Différents avis sont sollicités et émis.

7. La demande de permis est soumise à une enquête publique du 5 au 19 janvier 2021. Cette dernière suscite six réclamations.

8. En sa séance du 25 janvier 2021, le collège communal émet un avis défavorable.

9. Le 26 février 2021, les fonctionnaires délégué et technique prorogent de 30 jours le délai dont ils disposent pour envoyer leur rapport de synthèse au collège communal.

10. Le 31 mars 2021, ils notifient au collège communal leur rapport de synthèse contenant une proposition de refus du permis sollicité.

11. Le 12 avril 2021, le collège communal décide d'autoriser la partie intervenante à produire des plans modificatifs.

12. Le 9 septembre 2021, la SA Evillas adresse au collège communal des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

La demande de permis adaptée prévoit une modification de la voirie communale au sens du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale.

13. Le même jour, le collège communal transmet les pièces modificatives aux fonctionnaires délégué et technique, qui les réceptionnent le 10 septembre 2021.

14. Le 30 septembre 2021, les fonctionnaires délégué et technique informent la SA Evillas de la réception des plans modificatifs et du complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

15. La demande de permis modifiée fait l'objet de divers avis et est soumise à une nouvelle enquête publique, qui se tient du 3 janvier au 4 février 2022 et donne lieu à 49 réclamations.

16. Le 3 mars 2022, une réunion de concertation est organisée.

17. En sa séance du 24 août 2022, le collège communal émet un avis favorable.

18. En sa séance du 30 mai 2022, le conseil communal marque son accord sur la modification de la voirie communale sollicitée.

19. Le 7 novembre 2022, les fonctionnaires délégué et technique décident de proroger de trente jours le délai dont ils disposent pour envoyer leur rapport de synthèse au collège communal.

20. Le 15 décembre 2022, ils notifient au collège communal leur rapport de synthèse, contenant une proposition de refus du permis.

21. Le 19 janvier 2023, en l'absence d'envoi d'une décision du collège communal dans le délai imparti, les fonctionnaires délégué et technique notifient leur rapport de synthèse valant refus de délivrance du permis unique à la partie intervenante.

22. Le 8 février 2023, la SA Evillas introduit un recours administratif contre ce refus auprès du Gouvernement wallon, qui est réceptionné le 10 février 2023.

23. Le 10 mars 2023, les fonctionnaires délégué et technique compétents sur recours prorogent de 30 jours le délai dont ils disposent pour envoyer leur rapport de synthèse.

24. Le 2 mai 2023, les fonctionnaires délégué et technique notifient leur rapport de synthèse comportant une proposition de refus du permis aux ministres de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement.

25. Le 24 mai 2023, les ministres décident de délivrer, sous conditions, le permis unique sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Débats succincts

26. L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts étant d'avis que le premier moyen est partiellement fondé.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

A. La requête

27. Le premier moyen est pris de la violation de l'article D.IV.5 du Code du développement territorial (CoDT), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation interne des actes administratifs et des principes généraux de proportionnalité, ainsi que du détournement de pouvoir, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

28. Les parties requérantes font valoir qu'alors que le projet autorisé par l'acte attaqué ne respecte pas les objectifs du SDC de Braine-l'Alleud, les conditions pour s'écarter de ces objectifs ne sont pas remplies, ni justifiées.

Elles indiquent que le fonctionnaire délégué compétent en degré de recours a identifié les objectifs du SDC et a motivé les raisons pour lesquelles ceux-ci sont compromis par le projet. Elles précisent qu'il y expose que le projet prévoit une densification trop importante, conduisant à une suroccupation des parcelles et à des gabarits imposants, et qu'il cause une rupture brutale de gabarit et n'assure pas une transition équilibrée avec les quartiers et espaces environnants, de sorte qu'il compromet les objectifs du SDC et ne contribue pas à la protection, la gestion et l'aménagement du paysage bâti et non bâti à l'endroit concerné. Elles exposent que le fonctionnaire délégué a identifié « les objectifs urbanistiques et d'intégration [...] liés au projet » et qu'il s'est opposé à celui-ci parce que certains des enjeux épinglés ne sont pas atteints, en regrettant que le projet ne prévoit pas de mixité fonctionnelle, mais admet que cette absence « résulte probablement du fait que le site du projet est [...] proche du centre-ville et par conséquent proche des commerces et services déjà existants ». Elles relèvent que le fonctionnaire délégué y réitère sa critique relative à la densité projetée, formule de nombreux griefs concernant l'intégration du projet dans son contexte bâti et non bâti et rappelle que le SDC indique que les espaces figurant dans un « secteur à projets » doivent s'intégrer à l'ensemble du centre-ville, en évitant les ruptures brutales de gabarit ou d'organisation. Elles en déduisent que le projet s'écarte très significativement et pour de nombreux enjeux du contenu à valeur indicative du SDC.

Elles font valoir qu'en vertu de l'article D.IV.5 du CoDT, les auteurs de l'acte attaqué devaient rencontrer les enjeux identifiés en matière d'urbanisme et d'intégration et motiver spécialement pourquoi ils s'écartent des recommandations du SDC. Elles considèrent que tel n'a pas été le cas en l'espèce, ceux-ci n'abordant pas la mixité fonctionnelle, s'agissant d'un objectif du SDC. Elles contestent ensuite la justification de l'écart admis concernant les gabarits et la densité par l'implantation des actes et travaux litigieux dans un « secteur à projets » au SDC, estimant que l'autorité a omis de justifier pourquoi son appréciation est plus pertinente que celle du fonctionnaire délégué et en quoi elle « répond aux objectifs d'urbanisme et d'intégration, sans les compromettre », un simple rappel des recommandations du SDC étant insuffisant à cet égard. Quant à la densité, elles assurent qu'il est impossible de comprendre en quoi celle-ci est acceptable, même si le projet s'implante dans un « secteur à projets », dès lors qu'il s'agit de construire 120 logements à l'hectare au lieu des 30 logements à l'hectare recommandés par le SDC. Elles estiment que cette multiplication significative et non motivée de logements viole le principe de proportionnalité et l'article D.IV.5 du CoDT. Elles ajoutent, toujours en ce qui concerne la densité, que celle-ci n'est pas pondérée par une mixité des fonctions, ce qui rendrait le projet encore moins justifiable au regard du SDC.

Elles estiment que l'acte attaqué ne leur permet pas de comprendre pourquoi les formes à bâtir sont intégrées dans la structure existante de la ville alentour. Elles précisent que le fonctionnaire délégué a procédé à une analyse systématique des plans d'architecture avant de se prononcer sur l'impact paysager du projet et produisent, à ce sujet, des extraits de son avis contenu dans le rapport de synthèse établi sur recours. Elles critiquent le fait que les auteurs de l'acte attaqué se contentent d'affirmer que le projet ne conduit pas à une rupture brutale de gabarit ou d'organisation. Selon elles, les explications des auteurs de l'acte attaqué ne permettent pas de comprendre pourquoi les gabarits, les matériaux et les hauteurs des niveaux sont acceptables du point de vue paysager, ceux-là s'étant limités à répéter les termes du SDC et, ensuite, à fournir une pure appréciation de complaisance, qui ne rencontre pas les arguments de refus du fonctionnaire délégué, ni ne motive pourquoi le projet est acceptable dans ce gabarit. Elles concluent qu'a été méconnue l'obligation de motivation spéciale qui s'imposait à eux dès lors que le projet s'écarte des lignes directrices du SDC.

B. Le mémoire en réplique

29. Elles expliquent que le SDC identifie une ambition déclinée en six options, qui sont « en quelque sorte des objectifs à atteindre ». Elles font valoir que

l'acte attaqué est muet quant au respect de l'option 2 « [r]endre la structure du territoire lisible et appropriable sur une politique de pôles », dont le cinquième principe porte sur « des espaces ouverts (naturels, agricoles, forestiers) actuellement vierges de toute urbanisation que l'on souhaite préserver » et de l'option 5 « [v]aloriser un réseau maillé d'espaces verts et naturels », dont le deuxième principe prescrit de « protéger des “cœurs verts” au sein du territoire urbain ». Elles s'étonnent alors que cette préoccupation est relevée dans l'acte attaqué, les réclamations à l'enquête publique et l'avis du fonctionnaire délégué.

Au sujet de l'option 3 « [r]equalifier le cadre bâti et diversifier l'offre en logement », elles considèrent qu'il suffit d'observer une coupe du projet pour se rendre compte qu'il s'inscrit dans une rupture brutale avec le bâti environnant.

Elles tirent du dossier que le projet s'écarte du SDC en ce qui concerne les options 3 et 5 précitées. Elles observent que le SDC précise que « l'objectif est en effet de permettre à la gare de Braine-l'Alleud de renforcer son rôle de gare d'arrivée alors que le projet RER la conforte essentiellement dans le rôle d'une gare de départ ».

Elles soutiennent que le projet litigieux de construction de logements n'est, par conséquent, pas en adéquation avec l'objectif de mixité fonctionnelle tel que défini par le SDC, ce d'autant au vu du projet Promiris visant la construction d'une résidence-services de plus de 100 logements.

Elles précisent que le fonctionnaire délégué ayant déjà souligné ces écarts en première instance, l'autorité aurait dû y être d'autant plus attentive et formuler un raisonnement permettant de comprendre pourquoi elle s'est écartée de l'avis.

V.2. Examen

30. Aux termes de l'article D.II.10, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CoDT, le SDC a pour objet de définir « la stratégie territoriale pour l'ensemble du territoire communal sur la base d'une analyse contextuelle, à l'échelle du territoire communal ». Selon l'article D.II.16, alinéa 1^{er}, du CoDT, le SDC a valeur indicative. Conformément à l'alinéa 4 de cette même disposition, lu en combinaison avec l'article 97, alinéa 3, 1^o, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, le SDC s'applique au permis unique.

Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter des indications d'un SDC sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, qui dispose comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

- 1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation ;
- 2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis unique, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1^{er} de cette loi, 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. La motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de 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.

Pour être adéquate, la motivation en la forme d'un permis unique doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis antérieurement intervenus sur la demande. Cette exigence ne va pas jusqu'à imposer à l'autorité compétente de répondre à chacun des arguments antérieurs retenus mais le degré de précision de sa réponse dépend de l'importance de l'argument divergent antérieur.

La Cour constitutionnelle reconnaît que « la loi du 29 juillet 1991 garantit au destinataire de l'acte mais aussi à tout tiers intéressé, de prendre immédiatement connaissance des motifs qui justifient la décision, du fait de leur mention dans l'acte même » (C.C., 16 juillet 2015, n° 103/2015, B.13.4, ECLI:BE:GHCC:2015:ARR.103). Toutefois, cette garantie n'a pas un caractère absolu. Il est ainsi admis que la motivation d'un acte administratif par référence à d'autres documents est admissible soit si la décision contient une motivation propre, reproduisant formellement la substance du document auquel son auteur se réfère, soit si les documents de référence sont eux-mêmes motivés, s'ils ne sont pas en contradiction avec la décision et si le destinataire en a eu connaissance soit antérieurement, soit concomitamment avec celle-ci.

Le destinataire se distingue du tiers intéressé, le premier étant celui à qui l'acte administratif doit être notifié en application d'une norme particulière.

Quant au tiers intéressé, il est de principe que l'acte attaqué n'est pas illégal si le document sur lequel s'appuie l'autorité pour motiver formellement sa décision lui est adressé postérieurement à la notification de l'*instrumentum*. En effet, reconnaître une conséquence identique pour le destinataire et pour les tiers intéressés au non-respect de la garantie existante en termes de motivation formelle par référence ferait dépendre, au péril de la sécurité juridique, la légalité de l'acte attaqué des notifications opérées au bénéfice de ceux-ci, ces transmissions étant parfois assurées par d'autres personnes ou instances que l'autorité délivrante et bien après la notification de l'acte attaqué à son destinataire. S'il échet, le tiers intéressé peut solliciter la production du document administratif auquel se réfère l'auteur de l'acte attaqué en invoquant son droit à la publicité administrative passive, tel que consacré en vertu de l'article 32 de la Constitution, ou peut en obtenir la copie en ayant accès au dossier administratif produit dans le cadre du recours en annulation.

31. En l'espèce, le projet est soumis au SDC de Braine-l'Alleud qui, dans sa « [p]artie II – Options », consacre six options destinées à faire face à l'évolution du territoire communal, dont chacune est déclinée en principes, définissant le projet de structure territoriale souhaité. Il est précisé que « [c]es options et principes s'inscrivent dans une perspective à long terme et constituent en quelque sorte des objectifs à atteindre ».

Parmi ces options, figurent les suivantes :

- l'option 1 intitulée « [s]'appuyer sur les centralités existantes ou en projet pour structurer un développement territorial harmonieux », qui s'articule notamment au travers des deux principes suivants : « une ville polycentrique qui affirme le rôle structurant des polarités en cours ou futures, et ce à différentes échelles » et « des polarités qui constituent des lieux de rayonnement, d'identité et d'amélioration du cadre de vie, chaque pôle ayant sa place à part entière pour répondre à l'ambition du projet » ;
- l'option 2 intitulée « [r]endre la structure du territoire lisible et appropriable sur une politique de pôles », qui se décline notamment au travers des quatre principes suivants : « une délimitation d'un territoire urbain et une matérialisation des limites de la ville » ; « un renforcement des limites des centres (historique et élargi) » ; « une urbanisation renforcée autour des principales voies urbaines qui organisent la ville polycentrique » et « des espaces ouverts (naturels, agricoles, forestiers) actuellement vierges de toute urbanisation et que l'on souhaite préserver » ;
- l'option 3 intitulée « [r]equalifier le cadre bâti et diversifier l'offre en logement », qui reprend notamment les quatre principes suivants : « un renforcement de l'attractivité du centre élargi (en termes de logement et de commerce) » ; « dans le territoire urbain, la recherche de typologies urbaines, mais qui préserve des espaces de respiration » ; « des réponses aux attentes des ménages, notamment des familles dont certaines souhaitent vivre en ville, ce qui implique de nouvelles formes urbaines » et « une ouverture de la réglementation à des formes urbaines différentes notamment dans les secteurs à projet » ;
- l'option 4 intitulée « [r]enforcer Braine-l'Alleud comme pôle économique et d'emploi », qui se décline notamment dans le principe suivant : « imaginer des formules innovantes pour assurer une meilleure mixité fonctionnelle entre habitat et activités économiques » ;
- l'option 5 intitulée « [v]aloriser un réseau maillé d'espaces verts et naturels », qui comporte, entre autres, le principe de « protéger des “cœurs verts” au sein du territoire urbain ».

Le SDC définit ensuite des recommandations de mise en œuvre, dont celle visant « [l]a gestion des formes d'urbanisation », qui tend notamment à la mise en place de « formes d'urbanisation différenciées tenant compte du contexte ». Le

schéma précise que, dans cette perspective de gestion différenciée des formes d'urbanisation, différentes sous-zones ont été identifiées sur le territoire communal.

Au sujet de ces sous-zones, le SDC comporte les indications générales suivantes :

« Pour chacune de ces sous-zones, des recommandations de mise en œuvre sont détaillées. Ces différentes formes d'urbanisation se démarquent les unes des autres par effet combinatoire entre les typologies de bâti spécifiques à chacune des sous-zones, les espaces publics de différentes natures et les formes et assemblages parcellaires qui organisent les bâtiments en ensembles et en quartiers.

Le schéma de structure donne notamment une indication sur la densité optimale de logements/ha pour les différentes zones d'habitat identifiées. Dans certains cas, c'est une référence à un indice plancher/sol (ensemble des surfaces planchers construites/surface de la parcelle) qui est fixée.

Cette démarche a pour objectif de conforter la structure spatiale projetée en orientant la répartition des habitants sur le territoire communal, mais pas en renforçant son attractivité résidentielle.

Cette notion de densité optimale ne doit pas être utilisée de manière absolue. Il est important lors de l'examen des permis de toujours se référer à l'objectif d'aménagement poursuivi. C'est ainsi que la densité doit être associée à la qualité des formes bâties et à leur insertion dans l'environnement immédiat. Un équilibre entre espace bâti et espace non bâti doit être trouvé. L'acceptation du projet passe aussi par l'adéquation entre la densité du bâti et la qualité des espaces publics, condition essentielle à une bonne perception de la densité. C'est ainsi que les densités peuvent être ponctuellement adaptées à la hausse ou à la baisse pour mieux tenir compte du contexte paysager ou de caractéristiques environnementales ou topographiques.

Modes de calcul des densités

La densité peut se calculer de deux manières.

1. Le nombre de logement/ha est une densité brute. Le calcul du niveau de densification s'effectue sur l'ensemble de ou des parcelle(s) concernée(s) par la demande d'autorisation située en zone urbanisable au plan de secteur en incluant dans la surface considérée les espaces participant directement aux modes d'usage de ou des parcelles (espace vert, espace public pour partie, moitié de la voirie ou des voiries la/les bordant).

2. Le P/S définit le rapport entre la surface de plancher des constructions (addition des planchers de chaque étage) et la surface de la totalité de la parcelle (superficie nette). Les espaces publics n'interviennent pas dans le calcul.

De plus, le schéma de structure ayant pour vocation de déterminer des valeurs minimales et maximales pour certains paramètres qu'il oriente, le fait pour un projet de les respecter n'implique nullement que le permis soit automatiquement autorisé. L'autorité peut toujours s'écarter de ces recommandations moyennant motivation ».

Il n'est pas contesté que le projet litigieux se situe dans la sous-zone du « centre élargi » et dans un « secteur à projets » au SDC, qui sont définis comme suit :

- « Le centre élargi constitue le centre-ville à l'échelle de la commune. Les développements de la ville impliquent un centre à l'échelle des ambitions de Braine-l'Alleud. Cet ensemble comprend en continuité du centre historique les développements urbains traditionnels et les polarités en projet ou existantes ».
- « Les secteurs à projets constituent des espaces de nouvelles urbanisations au sein du territoire urbain. Ils se localisent essentiellement dans le centre-ville (centre historique et centre élargi) et ponctuellement le long des axes urbains sur du foncier libre. Ils correspondent en grande partie aux pôles urbains existants ou en projet sur le territoire communal. Ces pôles sont parfois localement monofonctionnels, ce qui induit une organisation spécifique dans ces secteurs. Dans le centre-ville (historique et élargi), un certain nombre de secteurs à projet ont été identifiés à titre d'exemple (voir carte au point 4.2. La stratégie pour le centre-ville). Il faut y rajouter le secteur à projet de la gare qui comprend outre la gare en elle-même, le centre administratif, un ensemble commercial et un secteur résidentiel encore libre d'occupation à l'est du chemin de fer. Le relevé n'est volontairement pas exhaustif pour ne pas limiter les opportunités qui peuvent voir le jour au gré de l'évolution de la commune.

Objectifs

À travers la mise en œuvre de ces secteurs, l'objectif est de progressivement donner une plus grande attractivité au centre-ville. La mise en œuvre de ces secteurs à projets donne également l'occasion de diversifier l'offre en logements, de répondre aux nouvelles exigences notamment environnementales (éco quartiers) et de faire émerger des réponses architecturales innovantes adaptées à la vie moderne.

Localisation

Le secteur à projet est situé en relation directe avec le centre-ville ou des noyaux locaux eux-mêmes en interrelation avec les espaces centraux. La relation de ces quartiers avec la gare et les nœuds de communications de transport public est déterminante pour limiter les effets de l'automobile en site urbain. Ils se situent dans le territoire urbain dans le centre, le centre élargi ou en rapport direct avec un axe urbain.

La notion de projet global

Le secteur à projet doit constituer un projet d'aménagement global dans un secteur déterminé. Il s'agit d'un projet d'ensemble qui prend en compte les enjeux urbains, à l'échelle de la ville et du quartier, en matière de programmation d'ensemble, d'organisation des espaces, de mobilité et d'accessibilité, de construction durable, de densité et d'environnement.

Le secteur à projet peut prendre des formes diverses, il peut s'agir d'un PCA qui s'applique sur une partie de ville ou un îlot, il peut aussi s'agir d'un projet d'aménagement dont les objectifs dépassent le cadre de la simple construction ou reconstruction, mais s'insèrent dans un projet global lié à la ville ou au quartier ».

32. Concernant les griefs exposés quant à l'examen de la compatibilité du projet avec le SDC et de la motivation de l'acte attaqué y relative quant à la mixité fonctionnelle, le SDC indique ce qui suit en ce qui concerne la mixité fonctionnelle dans la sous-zone de « centre élargi » :

« Le centre élargi doit présenter une mixité fonctionnelle qu'il convient de soutenir et de renforcer. La mixité fonctionnelle renforce, en effet, la viabilité des centres en multipliant les occasions de fréquentation, offre l'opportunité d'habiter et de travailler dans le même quartier réduisant par conséquent les déplacements, garantit un contrôle social diurne et enfin stimule la vitalité et le caractère architectural du quartier.

Le centre élargi accueille préférentiellement les équipements administratifs, culturels et sociaux qui assurent le rayonnement au niveau communal et régional de Braine-l'Alleud. À ce titre, des fonctions tertiaires de bureau en lien avec la gare peuvent également s'y implanter. L'objectif est en effet de permettre à la gare de Braine-l'Alleud de renforcer son rôle de gare d'arrivée alors que le projet RER la conforte essentiellement dans le rôle d'une gare de départ. Le centre élargi accueille également les équipements de proximité nécessaires à la vie quotidienne de ce quartier.

Le centre élargi constitue un important pôle commercial à l'échelle de la commune. Il comprend un réseau commercial diversifié, dont le rayon d'action devrait dépasser le cadre communal. Le renforcement de cette attractivité commerciale notamment à travers la définition d'un profil commercial spécifique est l'un des principaux enjeux pour l'avenir.

Les commerces du centre élargi visent également à répondre à la demande quotidienne des habitants des quartiers du centre-ville, notamment sous forme de marchés et de commerces alimentaires.

De manière à augmenter la qualité du cadre de vie et à renforcer l'attractivité, il y a lieu de soigner l'image du centre urbain existant, notamment, en favorisant les recompositions de façade intégrant le rez-de-chaussée commercial et incluant un accès distinct aux étages y permettant ainsi le logement. À nouveau, sauf circonstances exceptionnelles (largeur de façade anormalement étroite, raisons patrimoniales...), le rez-de-chaussée doit comporter, et le cas échéant améliorer ou restituer un accès aisé et indépendant vers les étages.

De même, les enseignes et dispositifs publicitaires devront respecter l'architecture du bâtiment et s'intégrer dans l'environnement proche. Cette attention sera d'autant plus importante que les projets se situent dans les périmètres d'ensembles architecturaux ».

Il résulte de ces indications que le SDC ne s'oppose pas à la mise en œuvre d'un projet résidentiel en sous-zone de « centre élargi ». En effet, l'exigence de mixité fonctionnelle formulée par le SDC doit être rencontrée à l'échelle de la sous-zone, et non à celle de chaque projet individuel qui s'y implante. Par ailleurs, l'affirmation que l'objectif recherché est de permettre à la gare de Braine-l'Alleud de renforcer son rôle de gare d'arrivée ne fait pas obstacle à un projet de logement, mais justifie l'ouverture

de la sous-zone aux équipements administratifs, culturels et sociaux qui assurent le rayonnement au niveau communal et régional de Braine-l'Alleud et aux fonctions tertiaires de bureau en lien avec la gare. Enfin, en indiquant que les « secteurs à projets » peuvent prendre la forme de « quartiers denses à proximité d'équipements centraux d'envergure avec mixité de fonction » et que les densités y « sont pondérées par leur forte mixité fonctionnelle », le SDC se limite à laisser entendre que la mixité fonctionnelle constitue une caractéristique d'un « secteur à projets » et qu'il y a lieu d'en tenir compte dans la détermination des densités admissibles, sans toutefois exiger que chaque projet individuel qui s'y développe se caractérise par une telle mixité fonctionnelle.

Partant, il ne peut être conclu que le projet litigieux s'écarte du SDC en compromettant l'objectif de mixité fonctionnelle par la circonstance qu'il est exclusivement destiné au logement.

Au demeurant, le fonctionnaire délégué compétent en degré de recours n'a pas expressément identifié d'écart au SDC en lien avec la mixité fonctionnelle. Ainsi, s'il dit « regretter que le projet ne prévienne [aucune] mixité fonctionnelle », alors que cette question constitue une des « enjeux urbanistiques que doit poursuivre un tel projet en fonction de sa localisation, du contexte bâti avoisinant et du contexte non bâti », il nuance ce constat en soulignant que « cette option résulte probablement du fait que le site du projet est situé proche du centre-ville et par conséquent proche des commerces et services déjà existants ». Il résulte sans doute raisonnable de ces considérations que l'absence de mixité fonctionnelle caractérisant le projet n'a en réalité pas fondé le caractère défavorable de l'avis du fonctionnaire délégué, en sorte que, sur ce point, le permis unique litigieux ne s'écarte pas de celui-ci. Dans ces circonstances, les auteurs de l'acte attaqué n'étaient pas tenus de justifier pourquoi ils ont estimé que le projet pouvait être autorisé malgré l'absence de mixité fonctionnelle, cette justification ayant déjà été fournie par le fonctionnaire délégué.

Enfin, les parties requérantes restent en défaut d'établir qu'un écart au SDC en lien avec la mixité fonctionnelle a été identifié dans l'avis du fonctionnaire délégué contenu dans le rapport de synthèse établi au premier échelon administratif.

Il s'ensuit que le grief touchant à la mixité fonctionnelle n'est pas fondé.

33.1. Concernant les griefs exposés quant à l'examen de la compatibilité du projet avec le SDC et de la motivation de l'acte attaqué y relative quant à la densité et à l'intégration du projet dans la sous-zone de « centre élargi », le SDC

comporte notamment les indications suivantes relatives à la « densité bâtie et la morphologie » en sous-zone de « centre élargi » :

« Le centre élargi, dans son tissu général n’a pas vocation à être fortement densifié en dehors des secteurs à projets (voir ci-après). Il s’agit essentiellement, de la même manière que dans le centre historique, de renouveler et d’adapter le bâti tout en respectant les gabarits et l’organisation de la ville traditionnelle. La notion de densité y reste également subsidiaire à l’intégration dans le contexte existant.

Affectation	Superficie (ha)	Densité moyenne actuelle (log/ha)	Densité projetée 2025 (log/ha)
Centre élargi	14,2	35-30	+/- 30

Tenant compte d’une typologie plus variée, la densité actuelle du centre élargi avoisine les 25 à 30 logements/ha. Cette densité pourra être raisonnablement augmentée par les compléments bâtis plus importants que dans le centre ancien et les opérations limitées au regard des gabarits existants et par les mesures destinées à favoriser les logements aux étages des commerces. Seuls dans les secteurs à projet, les densités peuvent être ponctuellement adaptées à la hausse.

[...]

Le raisonnement en surface de plancher sur surface de sol (P/S de 0.8 à 1,8) situe le niveau d’urbanisation adapté au secteur du centre élargi en dehors de secteurs à projet traités plus loin [...] ».

En ce qui concerne les « secteurs à projets », le SDC comporte les indications suivantes :

« Organisation

Dans ces secteurs à projet, une liberté plus grande est laissée en matière d’organisation et de gabarits des constructions. Si l’organisation traditionnelle des quartiers du centre ne constitue plus la référence stricte, le rapport avec les quartiers environnants et avec l’espace public reste déterminant. Ces espaces doivent s’intégrer à l’ensemble du centre-ville en évitant les ruptures brutales de gabarit ou d’organisation.

Les secteurs peuvent prendre des formes diverses liées aux spécificités des sites : quartiers denses à proximité d’équipements centraux d’envergure avec mixité de fonction, opérations plus modestes en restructuration d’îlots, organisations résidentielles dans des secteurs plus éloignés du centre. La condition commune en termes de gabarit et de forme consiste à assurer une transition équilibrée avec les quartiers et espaces environnants.

Les secteurs à projet comprennent une surface conséquente d’espaces libres publics, traités sous forme de place ou sous forme d’espace verts. Ces derniers doivent compléter ou renforcer les maillages ou les espaces verts existants.

Densité

Les secteurs à projets peuvent proposer localement des densités plus élevées, en fonction de la distance au centre-ville, aux nœuds de mobilité, avec un seuil fixé à minimum 40 log/ha. Il est à noter que ces densités sont pondérées par leur forte mixité fonctionnelle. Il ne s'agit plus de renouveler ou d'adapter, mais bien de proposer des formes bâties contemporaines intégrées toutefois dans la structure existante de la ville alentour.

Ces projets peuvent présenter un rapport P/S de 2, voire 2,8 localement.

Typologie

Les secteurs à projet présentent des typologies variées, dépendantes de programmes spécifiques (plus ou moins mixtes), de leur localisation dans la structure urbaine et des rapports qu'ils entretiennent avec le bâti existant. Un certain nombre de règles doivent cependant être respectées de manière à intégrer ces espaces dans l'entité de la ville.

Les caractéristiques du bâti dans les secteurs à projets sont les suivantes :

- L'implantation de la façade principale sur l'alignement des axes urbains, ou dans une perspective dominante pour un élément dominant à l'échelle de la ville ;
- Les façades à rue sont implantées sur l'alignement ou en recul sur alignement de manière à assurer une continuité urbaine avec les constructions existantes ;
- Les gabarits sont obligatoirement en cohérence avec les constructions en mitoyenneté ou en vis-à-vis à l'exception des constructions phares dont l'objectif consiste justement à se détacher de l'environnement construit ;
- Les dimensions de l'espace public doivent être en rapport avec les gabarits des constructions ;
- Une densité élevée peut être proposée dans les nouveaux projets ».

Il en résulte que, dans les « secteurs à projets », la densité admise est plus élevée que dans la sous-zone de « centre élargi », le SDC n'y fixant pas de maximum de logements par hectare, mais un rapport P/S de 2, voire de 2,8, cette densité plus élevée étant admise en fonction de la distance au centre-ville, des nœuds de mobilité et de l'intégration des constructions dans la structure existante de la ville alentour. Cette dernière exigence fait écho aux indications générales du SDC relatives à la densité, rappelées sous le point 31, selon lesquelles, en substance, la densité recommandée ne constitue pas un critère absolu, mais doit être associée à la qualité des formes bâties et à leur insertion dans l'environnement immédiat. En outre, si le SDC accorde une plus grande liberté quant aux caractéristiques des constructions dans les « secteurs à projets », l'exigence de leur intégration dans le contexte bâti existant est formulée à plusieurs reprises, notamment par la nécessité d'éviter des ruptures brutales de gabarit ou d'organisation et celle d'assurer une transition équilibrée avec les quartiers et espaces environnants.

Ces indications du SDC combinent des critères appelant l'autorité à procéder tantôt à des vérifications factuelles, tantôt à une appréciation discrétionnaire, la motivation formelle requise pour les premiers pouvant être succincte.

Dans son avis repris dans le rapport de synthèse établi en degré de recours, le fonctionnaire délégué a consacré un certain nombre de considérations spécifiques quant à la compatibilité du projet litigieux avec le SDC. Il a ainsi considéré que le projet s'écarte du SDC « en ce qui concerne la densité recommandée au motif que la densité résidentielle induite par le projet est de +/- 103 logements/ha alors que la densité projetée 2025 est de +/- 30 logements/ha ». Après avoir fait état des conditions prévues par l'article D.IV.5 du CoDT, il a identifié ce qui constitue, à son estime, les objectifs du SDC en ce qui concerne la sous-zone de « centre élargi » et les « secteurs à projets ». Il a notamment souligné que, dans les « secteurs à projets », « l'organisation traditionnelle des quartiers du centre ne constitue plus la référence stricte », mais que « le rapport avec les quartiers environnants et avec l'espace public reste déterminant », que « [c]es espaces doivent s'intégrer à l'ensemble du centre-ville en évitant les ruptures brutales de gabarit ou d'organisation » et que « la condition commune en termes de gabarit et de forme consiste à assurer une transition équilibrée avec les quartiers et espaces environnants ». Il a ensuite formulé l'appréciation suivante :

- « Considérant que la densification projetée apparaît trop importante dans la mesure où celle-ci (103 logements/ha) est “forte” par rapport à la fourchette définie, quand bien même le projet se situe dans un “secteur à projets” ; que l'ampleur du programme génère une suroccupation des parcelles et des gabarits imposants ;

Considérant [...] que le projet induit une rupture brutale de gabarit et ne présente pas une transition équilibrée avec les quartiers et espaces environnants ; que le projet ne s'intègre pas dans le contexte bâti existant et que partant, le projet compromet les objectifs du schéma définis ci-dessus et ne contribue pas à la protection, la gestion et l'aménagement du paysage bâti et non bâti à cet endroit ;

[...]

Considérant que la densité projetée est surpondérée par rapport à la localisation du projet et au proche contexte bâti ; qu'elle conduit à une surexploitation du bien et aboutit à un projet d'immeuble avec des gabarits trop élevés (R+5) par rapport aux immeubles voisins ;

[...]

Considérant l'inadaptation des options conceptuelles et architecturales du projet (implantation, gabarits, formes et matériaux-tonalités, etc.) au proche contexte bâti et non bâti ainsi que les liaisons avec les profils des immeubles ou parcelles voisines ;

Considérant l'identification du lieu propre au projet et l'intégration par rapport à sa localisation (jouxant la ligne de chemin de fer) ; que l'architecture avec gabarits alternés et la typologie de façades en bordure de ces deux voiries d'accès vers le centre-ville ne participe pas à l'amélioration du front bâti et de l'espace rue ;

Considérant que le projet, malgré les démolitions, qui assainissent le site, et malgré l'intérêt du projet de création de logements à cet endroit, n'apporte qu'une réponse partielle en termes d'intégration au contexte ; que l'occupation de la zone de recul arrière et latérale droite par une voirie privée, un volume bas annexe

(Annexe “VELOS”) et un parking extérieur, non couvert, pour 42 voitures, ne participe pas une amélioration du cadre de vie par la création d’un espace végétal et arboré en intérieur d’îlot /ou en zone de recul (arrière et éventuellement latérales) ; que 21 emplacements de parcage ainsi que la zone de rebroussement se situent en bordure des jardins des riverains existants ; qu’une véritable zone tampon végétale dense aurait dû être créée afin de limiter les nuisances ; que les intérieurs d’îlot verdurisés contribuent à la qualité du cadre de vie (calme, verdure,...) tout en permettant l’infiltration de l’eau dans le sol et en participant à la lutte contre les îlots de chaleur urbain ; qu’il y a lieu de les préserver ;

Considérant que le parking semi-enterré s’étend jusqu’à la limite latérale gauche parcellaire ; que le niveau supérieur de cette construction “parking”, couverte par une toiture plate, est en net surplomb par rapport au niveau du terrain de la parcelle voisine de gauche ; que le projet prévoit un mur aveugle dont la hauteur moyenne d’acrotère est équivalente à celle d’un niveau plein (soit la hauteur d’un étage +/- 3,00 m à 3,50 m) ; que ce mur aveugle ne permet aucune intégration au contexte et rend compliqué l’urbanisation entre les 2 biens ; que la couverture plate végétalisée et arborée projetée et l’implantation hors sol (hors niveau du terrain naturel) du NIV.-3.24 correspondant au sous-sol de l’immeuble mériterait une implantation de ce niveau adaptée en fonction de la topographie des lieux (soit les niveaux terrains voisins et voiries) ; que tel n’est pas le cas ; que le choix d’implanter le NIV.0.00 (rez-de-chaussée) en net surplomb par rapport aux zones de recul de droite et arrière (cour arrière) démontre à suffisance la rupture par rapport au contexte et à la topographie des lieux ;

Considérant dès lors que le projet présente des problèmes d’inadaptation quant au niveau d’implantation par rapport aux voiries (surtout rue Pont Courbe), quant aux gabarits et hauteurs d’acrotère par rapport aux niveaux sous corniches des immeubles existants proches, et quant à la définition d’un front de bâtisse venant encadrer la rue Pont Courbe et l’angle formé par les 2 voiries ; qu’en effet, ce projet, situé à l’angle de deux voiries, devrait marquer cet angle pour créer un interface avec la voirie et l’espace public ; que le projet, par l’absence de construction dans la zone de recul latérale droite de l’immeuble projeté, fait perdre la notion de front bâti, utilisant cette partie pour l’accès et pour justifier les gabarits élevés de l’immeuble projeté par rapport aux immeubles de la chaussée Reine Astrid ;

Considérant que le projet se présente comme construit sur la dalle qui couvre les parkings en semi-souterrain et développant ses gabarits par rapport à ce niveau ; que partant, le projet ne manifeste pas d’intégration à la topographie du bien et se marque de ce fait en rupture avec les modes d’implantation et les niveaux d’implantation du contexte bâti, ainsi qu’avec la structure paysagère des parcelles proches ;

Considérant que le gabarit du projet est trop important ; que la coupe 44 (plan 4005) jointe au dossier de demande de permis montre qu’il existe, malgré la volonté de diminuer les gabarits à proximité de la chaussée Reine Astrid, une rupture d’échelle ; que le raccord aux bâtiments voisins présente une différence de 1.80 mètres entre les faîtes voisins et le bâtiment bas projeté ; que cette différence est accentuée du fait qu’il s’agit d’un niveau au-dessus de la corniche existante voisine présentant des balcons surplombant les parcelles voisines ;

Considérant que le projet compromet les circonstances urbanistiques et architecturales locales :

- par les décalages trop prononcés dans les gabarits projetés en bordure de la rue Pont Courbe (Voir Coupe 11 PLAN N° 4005) ;
- l’alternance des gabarits le long de la rue Pont Courbe qui n’induit pas une bonne urbanisation et un encadrement dans le traitement du front bâti (Voir Coupe 11 PLAN N° 4005) ;

- le choix dans l'implantation des Niveaux -3.24 et 0.00 pas suffisamment en rapport avec la topographie du bien, des niveaux des parcelles voisines (Voir Coupe 22 et Coupe 44 PLAN N° 4005) ;
- les gabarits et hauteurs d'acrotères trop élevés par rapport aux niveaux de voiries le long desquelles s'implante le projet et par rapport aux gabarits du bâti proche (voir Coupe 44 PLAN N° 4005) ;

Considérant que le modèle architectural proposé est en rupture avec celui du proche contexte en ce qui concerne les gabarits et la typologie de ses façades à rue et latérales visibles depuis l'espace public ;

Considérant qu'il y a lieu de se référer au SDC qui est libellé de la façon suivante : "si l'organisation traditionnelle des quartiers du centre ne constitue plus la référence stricte, le rapport avec les quartiers environnants et avec l'espace public reste déterminant. Ces espaces doivent s'intégrer à l'ensemble du centre-ville en évitant les ruptures brutales de gabarit ou d'organisation" (p. 32) ;

Considérant que ce manque d'adaptation et de prise en compte du contexte incline à penser que le projet n'a pas été pensé en fonction et pour le site considéré [...] ».

Si le fonctionnaire délégué compétent sur recours se méprend lorsqu'il fait valoir que le seul constat que le projet implique une densité supérieure à celle préconisée dans la sous-zone de « centre élargi » ne suffit pas pour conclure à l'existence d'un écart en termes de densité, il reste que cette erreur est sans incidence sur ses appréciations suivantes :

- même si le projet s'inscrit dans un « secteur à projets » au SDC, sa densité est trop importante, dès lors qu'elle génère une suroccupation des parcelles – notamment en ce qui concerne les zones de recul arrière et latérale droite – et des gabarits trop importants par rapport aux immeubles voisins ;
- le projet ne répond pas à l'exigence d'intégration dans le contexte formulée par le SDC, notamment pour des raisons liées aux gabarits projetés, aux modes et niveaux d'implantation, au mode d'occupation de la parcelle et à sa liaison avec les parcelles et immeubles voisins ainsi que l'espace-rue.

Après avoir reproduit l'avis du fonctionnaire délégué compétent sur recours, l'acte attaqué expose ce qui suit :

« Considérant que l'autorité de recours ne se rallie pas à l'avis des Fonctionnaires technique et délégué sur recours ;

Considérant qu'en matière d'aménagement du territoire, l'autorité compétente ne se rallie pas à l'analyse des fonctionnaires délégués ;

[...]

Considérant les aspects urbanistiques et architecturaux ;

Considérant que le SDC, adopté le 27/02/2012 entré en vigueur le 04/08/2012, dispose que le relevé des secteurs à projet n'est volontairement pas exhaustif pour ne pas limiter les opportunités qui peuvent voir le jour au gré de l'évolution de la commune (p. 32/101) ;

Considérant que le projet est situé en zone de secteur à projets selon le collège communal (cf. rapport du 24/08/2022 sur le présent projet) ; que celui-ci a en effet expressément indiqué, en réponse aux réclamations de l'enquête publique relatives au non-respect des prescriptions en matière de secteur à projet ;

Considérant que la ville de Braine-l'Alleud indique, en termes de localisation, que le secteur à projet est situé en relation directe avec le centre-ville ; que la relation avec la gare et les nœuds de communication de transport public est déterminante pour limiter les effets de l'automobile en site urbain ; que le secteur à projet se situe dans le territoire urbain, notamment dans le centre élargi (SDC, p. 32/101) ; que c'est le cas en l'espèce du présent projet ;

Considérant qu'en ce qui concerne le projet, le secteur à projet doit constituer un projet d'aménagement global dans un secteur déterminé ; que le projet prend en compte les enjeux urbains, en matière de programmation d'ensemble, d'organisation des espaces, de mobilité et d'accessibilité, de construction durable, de densité et d'environnement ; que c'est le cas en l'espèce du présent projet ;

Considérant qu'une liberté plus grande est laissée en matière de gabarits des constructions dans le secteur à projet ; que le collège communal a validé les gabarits projetés dans l'extrait du rapport précité ; que l'espace créé s'intègre avec l'espace public et les quartiers environnants ; qu'il n'y a pas de rupture brutale de gabarit ou d'organisation, contrairement à ce que considère le Fonctionnaire délégué ; que l'ensemble constitue un point d'appel, avec ou sans le projet PROMIRIS développé sur le site voisin encore libre d'occupation (au Nord du projet) ; que les gabarits projetés, suivant l'avenue de l'Avenir, consistent à assurer une transition équilibrée avec les quartiers et espaces environnants ;

Considérant que le projet prévoit suffisamment d'espaces libres publics, traités sous forme de placette ou d'espaces verts ; qu'une surface importante est rétrocédée à la commune, aux fins d'aménager les espaces publics (trottoir, zone plantée et jardinet public) ;

Considérant que les densités plus élevées peuvent être proposées en fonction de la distance au centre-ville et aux nœuds de mobilité, avec un seuil fixé à minimum 40 logements par hectare ; que le SDC indique que le projet peut présenter un rapport P/S de 2, voire 2,8 localement ; qu'en l'espèce, le rapport est inférieur ($7419 \text{ m}^2 / 4667 \text{ m}^2 = 1,59$) et est donc acceptable ;

Considérant que les typologies présentées sont variées ; que l'alignement voulu par la commune et arrêté le 26/09/2011 est respecté ;

Considérant qu'il pourrait être considéré, comme le Fonctionnaire délégué, que le projet ne prévoit pas de continuité urbaine avec les constructions existantes ; que ceci s'explique par le fait que le projet a été implanté le plus éloigné possible des constructions et jardins voisins ; que grâce à cela ainsi qu'au mur sur la limite de propriété Est, aux arbres et aux constructions sur les parcelles voisines, les vues éventuelles sur les fonds des jardins seront limitées ; que le maintien de ce mur est dès lors opportun contrairement à ce que considère le Fonctionnaire délégué ; que ce mur cachera par ailleurs les mouvements de voiture ;

Considérant que les emplacements de parkings sont en dalles gazons (sauf PMR) et les toitures seront végétalisées ; que le nombre d'emplacements de stationnement (2 par logement) est suffisant et acceptable ;

Considérant que le collège communal peut être suivi dans son rapport du 24/08/2022 ;

Considérant que les Fonctionnaires technique et délégué sont d'avis que les balcons seraient trop nombreux et créeraient des situations de surplomb sur les parcelles voisines ; que par rapport à la version initiale de novembre 2020, les balcons les plus proches des habitations riveraines ont été déplacés ; que les balcons subsistant sur la façade Est seront à une distance acceptable, puisqu'ils seront à +/- 8 mètres de la parcelle la plus proche ; que de plus, les propriétés voisines sont majoritairement occupées de toitures plates ou inclinées et un mur de 3,30 mètres à 5,20 mètres de hauteur clôture ces parcelles (hauteurs variables) ; que les vues vers les zones privatives seront donc limitées et sont acceptables comme l'a considéré le collège communal dans son rapport du 24/08/2022 ;

[...]

Considérant la mobilité et les charges d'urbanisme ;

Considérant qu'il est proposé, au titre de charges d'urbanisme, de céder gratuitement à la commune de Braine-l'Alleud, quitte et libre de toutes charges et sans frais pour elle, les portions de parcelles situées au-delà de l'alignement arrêté par le conseil communal en séance du 26/09/2011 ; que cette cession aura lieu après que la S.A. EVILLAS ait réalisé les aménagements prévus sur le plan "4004a-SITUATION PROJETÉE Implantation raccord trottoir exist._Occupation parcelles-RDC_R+1", c'est-à-dire :

- [...]
- une zone plantée et un jardinet public à proximité du carrefour (futur rond-point) ;

Considérant que ces aménagements imposés par la présente décision sont donc ceux avant réalisation du futur rond-point et de l'élargissement potentiel de l'avenue de l'Avenir ;

[...]

Considérant que le projet qui se raccorde au trottoir existant et à la voirie existante est acceptable en l'état, que ce soit techniquement ou en termes d'impact sur la mobilité et le trafic ; qu'en situation existante, les véhicules traversent le trottoir pour se garer sur les parcelles privées ;

[...]

Considérant que les espaces verts destinés au public feront office de zone tampon entre les voiries et le bâti projeté ;

Considérant, enfin, le dossier de demande de la S.A. EVILLAS renseigne le périmètre de la demande et précise clairement que le projet de résidence services n'en fait pas partie ; que le Conseil d'État considère donc que le lien d'interdépendance est établi quand les opérations sont incomplètes l'une sans l'autre ; que ce lien n'est pas établi quand les projets peuvent être mis en œuvre indépendamment l'un de l'autre ;

Considérant qu'en l'espèce, le présent projet d'immeubles à appartements et le projet voisin de résidence services sont complets l'un sans l'autre : ils disposent chacun d'une voie d'accès, de dispositifs de récupération des eaux de pluie,

d'espaces verts distincts,... ; qu'une étude d'incidences globale n'est pas requise et que les projets peuvent être autorisés séparément ; qu'ils sont réalisables l'un sans l'autre, tout en étant conciliables notamment en termes de gabarits et d'aménagements de voirie ;

Considérant que le projet s'inscrit pleinement dans une stratégie de maîtrise de la trajectoire l'artificialisation et d'étalement urbain et vise un développement qui rencontre ou anticipe de façon équilibrée les besoins sociaux, économiques, démographiques, ... de la collectivité ;

Considérant, en conclusion, pour ses aspects urbanistiques et architecturaux, que la demande peut être accueillie favorablement sous conditions ;

Considérant, qu'en matière environnementale, la demande pourrait être accueillie favorablement sous conditions ; qu'il s'indique néanmoins de renforcer la végétalisation du projet afin de participer à la lutte contre les îlots de chaleur urbain et de collecter les eaux de pluie ; que le projet doit faire une plus grande place à la nature et anticiper les causes du réchauffement climatique (inondation, fortes chaleurs) ; considérant dans ce cadre et afin de renforcer l'intégration paysagère du projet au niveau de son parking extérieur (surface de parcage en dalles gazon), ce parking intégrera la plantation de 7 arbres supplémentaires en pleine terre à moyennes tiges ; que ces arbres sont sélectionnés dans une liste des essences indigènes en présentant une certaine mixité pour renforcer la biodiversité ; que ces arbres seront plantés tous les 3 emplacements afin de garantir leur bon enracinement et l'épanouissement de leurs couronnes respectives, tout en permettant de préserver le stationnement de véhicules et en n'entravant pas le passage de véhicules d'intervention (cf. condition de la présente décision) ; que ces plantations complémentaires participeront à l'absorption des eaux pluviales et limiteront dès lors les rejets d'eaux vers l'égouttage public ; que les conditions d'exploitation doivent être adaptées en conséquence [...] ».

Il en ressort que les auteurs de l'acte attaqué considèrent que le projet litigieux ne s'écarte pas des indications du SDC en termes de densité et d'intégration dans le contexte bâti. Ils sont d'avis que la densité projetée est admissible au regard de l'implantation du projet dans un « secteur à projets » au SDC, relevant que le projet respecte le rapport P/S maximal préconisé et affirmant qu'il se trouve en relation (directe) avec le centre-ville et la gare de Braine-l'Alleud, tout en considérant qu'il prévoit un nombre suffisant d'emplacements de stationnement et que son impact sur la mobilité est acceptable en l'état. Ils estiment aussi, au rebours du fonctionnaire délégué compétent sur recours, que la densité projetée ne conduit pas à une suroccupation des parcelles, mettant en exergue que le projet prévoit suffisamment d'espaces libres publics, traités sous la forme de placette ou d'espaces verts, et l'aménagement d'une zone plantée et d'un jardin public, rétrocédés à la commune de Braine-l'Alleud comme charge d'urbanisme. Également, en réponse à l'une des préoccupations formulées par le fonctionnaire délégué, l'acte attaqué impose, à titre de condition, la plantation de sept arbres supplémentaires en pleine terre à moyennes tiges, « afin de participer à la lutte contre les îlots de chaleur urbain et de collecter les eaux de pluie ».

33.2. Par ailleurs, les auteurs de l'acte attaqué se réfèrent à diverses reprises au « rapport » du 24 août 2022 du collège communal. La référence à cet avis est admissible dès lors qu'il a été porté à la connaissance du destinataire de l'acte attaqué avant l'adoption de celui-ci, en l'espèce avant le recours administratif du 8 février 2023 de la partie intervenante, aux termes duquel un extrait de cet avis est reproduit. La circonstance que cet avis n'aurait pas été communiqué aux parties requérantes – qui ne sont pas les destinataires de l'acte attaqué – soit antérieurement, soit concomitamment avec la motivation formelle reprise dans cette décision est, par elle-même, sans conséquence sur l'adéquation de la motivation formelle de l'acte attaqué.

Il s'ensuit que la question de savoir si la motivation formelle de l'acte attaqué répond à suffisance aux appréciations divergentes du fonctionnaire délégué compétent sur recours doit s'apprécier au regard non seulement de l'*instrumentum* mais aussi des points de l'avis favorable du 24 août 2022 sur lesquels se sont appuyés les auteurs de l'acte attaqué. Une telle analyse n'ayant pas été opérée par l'auditeur rapporteur, ces griefs du premier moyen ne peuvent pas, au regard de la règle du double examen qui gouverne le traitement des recours soumis au Conseil d'Etat, être tranchés dans le cadre des présents débats succincts.

34. Concernant les griefs exposés quant à l'examen de la compatibilité du projet avec le SDC et de la motivation de l'acte attaqué y relative quant à la présence suffisante d'espaces publics ouverts ou d'espaces verts, ils ont été formulés pour la première fois dans le mémoire en réplique alors qu'ils ne relèvent pas de l'ordre public et auraient pu – et donc dû – être soulevés dès le stade de la requête en annulation. De tels griefs sont tardifs et, partant, irrecevables.

35. Il résulte de ce qui précède que le premier moyen est, pour partie, non fondé et irrecevable. Les conclusions du rapport ne peuvent en revanche pas être suivies en tant qu'il est considéré comme partiellement fondé pour le surplus. Partant, il convient de rouvrir les débats et de renvoyer l'affaire à la procédure ordinaire.

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

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

L'affaire est renvoyée à la procédure ordinaire.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 7 octobre 2024, par la XIII^e chambre du
Conseil d'État, composée de :

Lionel Renders,
Simon Pochet,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Lionel Renders