

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

n° 261.757 du 13 décembre 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-Sophie 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} Benoit HAVET et Gentsy GEORGE, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 26 mars 2024 par la voie électronique, les parties requérantes demandent la suspension de l'exécution 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 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 1^{er} août 2023 par la voie électronique, les parties requérantes demandent l'annulation du même acte.

II. Procédure

L'arrêt n° 260.945 du 7 octobre 2024 a rouvert les débats, renvoyé l'affaire à la procédure ordinaire et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

M. Andy Jousten, auditeur adjoint au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 5 novembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 28 novembre 2024 et le rapport a été notifié aux parties.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Camille de Bueger, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Jean-François Cartuyvels, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Gentsy George, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Andy Jousten, auditeur, a été entendu 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

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 260.945 du 7 octobre 2024. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

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.

Les parties requérantes font valoir qu'alors que le projet autorisé par l'acte attaqué ne respecte pas les objectifs du schéma de développement communal (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 projet » 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'écarterent 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 projet » 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 projet », 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.

Elles ajoutent 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'en 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 prima facie*

1. L'arrêt n° 260.945 du 7 octobre 2024 a jugé comme suit :

« 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°, 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 prévoie [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 considérants 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 projet”, 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 à 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 jardin 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'État, 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 ».

Il résulte des termes de cet arrêt que les griefs tenant à la mixité fonctionnelle et à la présence suffisante d'espaces publics ouverts ou d'espaces verts ont été tranchés.

2. S'agissant de l'examen de la compatibilité du projet avec les indications du SDC quant à la densité et à l'intégration du projet dans son contexte bâti, il y a lieu, comme indiqué dans l'arrêté précité, de tenir compte non seulement de la motivation du permis mais également des éléments de l'avis favorable du collège communal de Braine l'Alleud du 24 août 2022 sur lesquels se sont appuyés les auteurs de l'acte attaqué.

3. Dans son avis repris dans le rapport de synthèse établi en degré de recours, le fonctionnaire délégué estime que même si le projet s'inscrit dans un « secteur à projet » 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.

Il considère en outre que 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.

4. Il ressort de la motivation de l'acte attaqué, reprise au point 33.1 de l'arrêt précité reproduit ci-avant, que ses auteurs 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 projet » 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 également, 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. De plus, 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 ».

5. Par ailleurs, les auteurs de l'acte attaqué se réfèrent à différentes reprises à l'avis favorable du collège communal de Braine l'Alleud émis le 24 août 2022. Eu égard aux renvois contenus dans le permis entrepris, il y a lieu de considérer que ses auteurs se sont approprié les motifs de cet avis dans lequel le collège a « validé les gabarits projetés » et s'est prononcé sur le caractère acceptable des vues engendrées par le projet.

Cet avis comporte les motifs suivants :

« Enquête publique

Considérant qu'une enquête publique devait être réalisée conformément au Code de l'Environnement et au décret du 06.02.2014 relatif à la voirie communale;

Vu l'enquête publique réalisée du 03.01.2022 au 04.02.2022 inclus;

Considérant que cette enquête publique a donné lieu à 49 réclamations écrites; qu'une réunion de concertation s'est déroulée en date du 03.03.2022;

Considérant que ces réclamations peuvent être résumées de la manière suivante :

- [...]
- Non-respect des prescriptions en matière de secteur à projets
 - 2. "rupture brutale de gabarit"
 - [...]
- Incidences du projet sur l'ensoleillement et la perte de privauté
 - 5. faiblesse de l'argumentaire de l'étude d'incidences sur l'environnement et du dossier à propos de ces deux thématiques centrales. Aucune donnée ni aucun schéma ne permet de justifier les informations avancées
 - 6. risque de vue plongeante à partir des étages R+4
 - 7. risque d'impression d'écrasement due à la position dominante du terrain concerné par le projet
 - 8. demande d'une étude sérieuse et étayée, basée sur des données et schémas vérifiables, relative à l'impact sur l'ensoleillement et la perte potentielle de privauté
 - 9. demande de diminution de la hauteur maximum du projet à R+3
- [...]

Considérant que le Collège communal est tenu de prendre connaissance de l'ensemble des réclamations et d'y répondre;

Considérant qu'il convient de répondre de la manière suivante aux réclamations telles que recensées ci-dessus; les réponses étant apportées en suivant le même ordre :

[...]

2. le projet a été étudié en fonction du contexte urbanistique environnant ainsi qu'en fonction de la topographie particulière du terrain. À cet égard, le projet porté par la demande de permis prévoit une intégration jugée harmonieuse des gabarits du projet par rapport aux gabarits voisins :

- côté Ouest, le terrain s'appuie contre une voirie qui présente une forte déclivité (plus de 5 m de différence entre le point bas et le point haut de l'avenue de l'Avenir). De ce côté, la parcelle a pour seul vis-à-vis la

voirie montante du Pont-Courbe qui borde et enjambe le chemin de fer. Les gabarits perceptibles aux deux raccords avec les propriétés voisines (extrémités du projet) sont de R+3, le gabarit le plus important (R+4) étant installé au centre du dispositif.

- côté Nord, le terrain voisin, lui aussi situé dans le même secteur à projets, n'est pas bâti actuellement. Il n'y a donc pas de rupture de gabarit avec les constructions existantes.
- côté Sud, le projet présente une réduction de son gabarit à du R+3. La toiture R+3 du projet ne dépasse pas de plus de 1,80 m la hauteur de la maison voisine la plus proche située au n° 7 de l'avenue Reine Astrid (parcelle cadastrée section H, n° 232). La progression des gabarits ainsi créée et l'éloignement par rapport à la maison la plus proche permettent aux différents gabarits de l'immeuble du projet de s'intégrer harmonieusement aux gabarits existants.
- côté Est, la limite Est de la parcelle est marquée par la présence d'un mur marquant la frontière entre les parcelles concernées par le projet et les parcelles voisines à l'Est. Derrière ce mur se trouvent les longs jardins des maisons sises dans la rue Vallée Bailly. Ces maisons unifamiliales présentent pour la plupart des gabarits de R+ 1 + T. Ce mur existant bordant la limite Est de la parcelle est situé à environ 70 m des façades arrière des maisons de la rue Vallée Bailly (voir page 20 de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement). Sachant que les gabarits les plus hauts de l'immeuble projeté sont situés à plus de 28 m de distance du mur bordant la limite Est de la parcelle, la distance entre les façades arrière du projet et les façades arrière principales des maisons sises dans la rue Vallée Bailly est donc pratiquement de 100 m en tous points. Le bâtiment projeté qui s'implante parallèlement à la limite parcellaire Nord, et donc perpendiculairement à l'avenue de l'Avenir, présente quant à lui un gabarit réduit à du R+3. Son pignon sera implanté à plus de 70 m des façades arrière principales des habitations sises dans la rue Vallée Bailly;

[...]

5. à 8. le dossier de demande contient une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jugée suffisamment étoffée par le Collège communal pour lui permettre de prendre connaissance des tenants et aboutissants desdites incidences sur le voisinage du projet. Par ailleurs, la production d'une étude d'incidences sur l'environnement n'a pas été jugée nécessaire par l'Autorité en charge d'établir la complétude du dossier.

[...]

Concernant la perte de privauté:

- le projet prévoit l'implantation de baies et de balcons conformes au Code civil.
- les éventuelles vues sur les fonds des jardins seront limitées étant donné que de nombreux obstacles naturels ou artificiels sont préexistants. En effet, on trouve à l'Est du bâtiment projeté: un haut mur sur la limite de propriété "Est", des constructions importantes sur la parcelle cadastrée section H, n° 229B (n° 13 et 15 avenue Reine Astrid) et des arbres importants sur les parcelles voisines.
- le pignon Est de l'immeuble projeté a été conçu comme pratiquement aveugle de façon à ne pas générer des vues vers l'Est et donc vers le fond des jardins des maisons de la rue Vallée Bailly. On retrouve uniquement deux baies à chaque niveau afin de garantir la salubrité des cuisines des logements projetés. Ce pignon est implanté à plus de 5 m de la limite de

propriété et à +/- 80 mètres (en moyenne) des façades arrière principales des maisons de la rue Vallée Bailly et à plus de 60 m des extensions et annexes de ces mêmes maisons;

9. au vu des arguments établis ci-dessus, la nécessité de la réduction du gabarit de R+4 à R+3 n'est pas avérée;

[...]

Motivation

[...]

Considérant que l'implantation et la disposition du bâtiment et des logements ont été réfléchies en fonction de l'orientation solaire et de la localisation des habitations voisines existantes;

[...]

Considérant que le projet et les gabarits proposés tirent astucieusement parti de la topographie du terrain existant;

[...]

Considérant dès lors que, malgré certaines réclamations émises suite à l'enquête publique, l'architecture du projet et les gabarits proposés sont jugés valorisants pour une entrée de ville aussi importante que la zone concernée par le projet ».

6. Il ressort des termes de cet avis que l'intégration du projet litigieux par rapport aux constructions et parcelles voisines, notamment sous l'angle des gabarits projetés, est justifiée à la suite d'un examen concret et étayé, fondé à la fois sur les caractéristiques des constructions projetées et celles du contexte bâti existant. Cet examen fait apparaître que le collège communal et, partant, l'autorité délivrante, considèrent que les gabarits proposés ne conduisent pas à une rupture avec le contexte bâti existant mais s'y intègrent au contraire de manière harmonieuse.

Ainsi, s'agissant de l'intégration du projet par rapport aux parcelles situées à l'Ouest, les gabarits projetés sont jugés admissibles dès lors que le site d'implantation du projet y a pour seul vis-à-vis l'avenue de l'Avenir (pont Courbe), caractérisée par une forte déclivité. S'agissant de l'intégration du projet à cet « espace-rue », il est également souligné, dans le dernier considérant de l'avis, que « l'architecture du projet et les gabarits proposés sont jugés valorisants pour une entrée de ville aussi importante que la zone concernée par le projet ».

Quant au terrain situé au Nord du site d'implantation du projet, l'avis du collège communal relève qu'il n'est actuellement pas bâti, de sorte que le projet n'y engendre pas de rupture de gabarit avec des constructions existantes. Les motifs propres de l'acte attaqué, bien que succincts sur ce point, permettent par ailleurs de constater que leurs auteurs se sont interrogés sur la compatibilité du projet litigieux avec le projet Promiris, en estimant 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) » et que ces projets sont « conciliables notamment en termes de gabarits ».

L'intégration des constructions projetées par rapport aux constructions situées au Sud du projet est jugée harmonieuse compte tenu de la réduction du

gabarit projeté à un gabarit « R+3 » et de la distance existante par rapport à la maison voisine la plus proche. L'avis du 24 août 2022 fait ainsi apparaître que, contrairement au fonctionnaire délégué compétent sur recours, le collège et, avec lui, l'autorité délivrante, considèrent que la différence de hauteur d'1,80 mètre entre « la toiture R+3 du projet » et la hauteur de la maison voisine ne traduit pas une « rupture d'échelle », mais une « progression des gabarits » contribuant à l'intégration harmonieuse du projet dans son contexte. Cette appréciation est d'ailleurs expressément confirmée dans les motifs propres de l'acte attaqué, dont les auteurs ont estimé « que les gabarits proposés, suivant l'avenue de l'Avenir, consiste[nt] à assurer une transition équilibrée avec les quartiers et espaces environnants ».

L'intégration du projet par rapport aux parcelles et constructions situées à l'Est du projet, dont notamment l'habitation de la première partie requérante, est également jugée adéquate, malgré la différence de gabarit entre les constructions projetées et les maisons unifamiliales existantes, compte tenu de la grande distance qui les sépare (de 70 à pratiquement 100 mètres). S'agissant de l'intégration du projet par rapport aux parcelles situées à l'Est de son site d'implantation, tant l'avis du collège communal que les motifs propres de l'acte attaqué soulignent encore le rôle du mur existant sur la frontière entre les parcelles, notamment pour « cacher » les mouvements de voiture liés au projet.

En outre, il résulte des motifs de l'avis précité que le collège et, partant, l'autorité délivrante, ont estimé que le projet, en ce compris ses gabarits, tient compte du contexte urbanistique environnant et de la topographie particulière du terrain et que l'implantation et la disposition du bâtiment et des logements ont été réfléchies en fonction de l'orientation du soleil et de la localisation des habitations voisines. Dans cette même perspective, les motifs propres de l'acte attaqué font apparaître que ~~leurs~~ leurs auteurs ont estimé que même s'« il pourrait être considéré, comme le [fait le] Fonctionnaire délégué, que le projet ne prévoit pas de continuité urbaine avec les constructions existantes », « ceci s'explique par le fait que le projet a été implanté le plus éloigné possible des constructions et jardins voisins » de manière à limiter les vues éventuelles sur les propriétés voisines.

7. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, la motivation formelle de l'acte attaqué est, *prima facie*, suffisante pour comprendre pourquoi, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, l'autorité délivrante s'est écartée des appréciations défavorables du fonctionnaire délégué compétent en degré de recours quant à la densité du projet et à son intégration dans le contexte bâti et a estimé que le projet litigieux est, à cet égard, conforme au SDC.

8. Enfin, les développements des parties requérantes ne permettent pas de considérer que, ce décidant, les auteurs de l'acte attaqué ont commis une erreur manifeste d'appréciation ou violé le principe général de proportionnalité.

Pour le surplus, il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer l'appréciation du fonctionnaire délégué à celle des auteurs de l'acte attaqué et de conclure que le projet s'écarte du SDC qui, en ce qui concerne les aspects critiqués par les parties requérantes, fait précisément largement appel au pouvoir d'appréciation discrétionnaire de l'autorité.

9. En conclusion, le premier moyen n'est pas sérieux.

VI. Second moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Le second moyen, intitulé « fragmentation artificielle des projets sur le site de la vallée Bailly », est pris de la violation de la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, « plus particulièrement son article 2 », du livre I^{er} du Code de l'environnement « et notamment ses articles D.6, 13° et 16°, D.29-1 à D.29-27, D.52 à D.61 et D.62 à D.74, R.52 à R.57 », de l'article D.IV.5 du 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 bonne administration, de l'erreur dans les motifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les parties requérantes constatent que le dossier ne comporte aucune étude d'incidences sur l'environnement portant sur les incidences de la réalisation concomitante de deux projets contigus dans la vallée Bailly alors qu'à leur estime, une telle étude était nécessaire.

Elles relèvent que les auteurs de l'acte attaqué ont signalé qu'une partie des réclamations formulées lors de l'enquête publique concerne le projet Promiris, que ce projet n'a pas encore été autorisé au jour de l'adoption de l'acte attaqué et que les impacts de cet autre projet, éventuellement cumulatifs avec ceux du projet en cause dans la présente affaire, devront être étudiés dans le cadre de la décision portant sur le projet voisin.

Elles observent que contrairement à l'affirmation contenue dans l'acte attaqué, le projet voisin a fait l'objet d'une autorisation le 16 mai 2023, soit avant l'adoption du permis entrepris.

Se référant à un extrait de la motivation de l'acte attaqué, elles considèrent que celle-ci est contradictoire. À leur estime, l'autorité délivrante n'exclut pas, dans un premier temps, que les deux projets contigus puissent avoir des effets cumulatifs en reconnaissant que ceux-ci devront être examinés dans le cadre de l'autorisation du projet Promiris mais, dans un second temps, elle considère que les projets n'ont pas d'effets cumulatifs, de sorte que la réalisation d'une étude d'incidences globale sur l'environnement n'est pas requise. Elles se demandent comment l'autorité a pu conclure à l'absence de nécessité de réaliser une étude des incidences globale sans examiner les effets cumulatifs des deux projets. Elles perçoivent dans la contradiction alléguée la preuve que l'autorité a entendu scinder les projets pour éviter une étude de leurs incidences cumulées et qu'elle était consciente que les deux projets vont se développer sur le même site, au même moment, et cumuleront des effets non pris en considération dans les notices établies séparément pour chaque projet. Elles considèrent que ce saucissonnage minimise les incidences cumulées des deux projets, de sorte que l'acte attaqué n'a pas pu être adopté en connaissance de cause.

Elles ajoutent que la circonstance qu'en pages 23 à 29 de l'acte attaqué, ses auteurs ont reproduit les réclamations faites lors de l'enquête publique relative au projet Promiris constitue une « confusion révélatrice » qui démontre qu'ils prétendent ne pas connaître les effets cumulatifs des deux projets alors qu'ils disposaient de tous les renseignements pertinents à cet égard mais ont refusé d'en tirer les conséquences.

Elles rappellent enfin que le SDC indique que « [l]e secteur à projet doit constituer un projet d'aménagement global dans un secteur déterminé » et qu'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 ». Elles considèrent que l'autorité délivrante s'est écartée de cette recommandation, en fragmentant volontairement les deux projets alors que, selon le SDC, elle aurait dû procéder à un examen de l'aménagement global.

Elles ajoutent que la Cour de justice de l'Union européenne insiste sur ce que l'analyse des effets d'un projet ne doit pas se faire de manière isolée mais doit prendre en compte l'impact qu'il pourrait avoir en étant cumulé à d'autres activités.

Elles affirment que le motif de l'acte attaqué selon lequel le projet voisin n'a pas encore été autorisé alors qu'il l'a été dix jours plus tôt constitue non pas une « erreur de plume », mais une contrariété évidente dans la motivation et démontre que ses auteurs n'ont pas pris en compte les incidences cumulatives des deux projets et ont commis une erreur manifeste d'appréciation.

Elles reconnaissent que le fonctionnaire technique a estimé qu'il n'y a pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec des projets voisins de même nature mais déplorent qu'il n'ait pas renseigné les motifs sur lesquels cette conclusion se fonde.

VI.2. Examen prima facie

1. À titre liminaire, il convient de relever que par leur second moyen, les parties requérantes dénoncent tantôt le « saucissonnage » du projet litigieux et du projet Promiris – et donc le défaut d’unicité de l’évaluation des incidences sur l’environnement de ces deux projets – tantôt l’absence d’examen de leurs effets cumulatifs dans les notices d’évaluation des incidences sur l’environnement y relatives et par les auteurs de l’acte attaqué.

Les parties requérantes s’abstiennent cependant d’identifier de manière précise les dispositions de droit interne qui imposeraient, dans le cas d’espèce, la tenue d’une évaluation des incidences unique au projet litigieux et au projet Promiris ou un examen, dans les documents de la demande de permis et par les auteurs de l’acte attaqué, de effets cumulatifs de ces deux projets. Elles se contentent, à cet égard, de viser au moyen un très grand nombre d’articles du livre I^{er} du Code de l’environnement, dont certains ne sont manifestement pas pertinents pour la solution du litige et dont la grande majorité ne font pas l’objet d’un développement dans leurs écrits de procédure.

2.1. Quant à l’unicité de l’évaluation des incidences, l’article D.68, alinéa 1^{er}, du livre I^{er} du Code de l’environnement dispose comme suit :

« S’il apparaît que, pour la réalisation du projet, plusieurs permis sont requis, l’évaluation des incidences sur l’environnement est mise en œuvre une seule fois et elle porte sur l’ensemble des incidences sur l’environnement que le projet est susceptible d’avoir ».

L’article R.56 du même code est libellé comme il suit :

« Lorsque la mise en œuvre d’un projet requiert plusieurs permis indispensables à la bonne fin du projet et que l’un ou plusieurs de ces permis requiert une étude d’incidences, tous les permis sont soumis à une seule étude d’incidences et font l’objet :

- 1° d’une seule réunion d’information préalable ;
- 2° des consultations prévues à l’article D.71;
- 3° d’une enquête publique de 30 jours selon les modalités du Titre III de la Partie III de la Partie décrétable du présent Code, à l’exclusion de toute autre mesure de publicité visée par les lois, décrets et règlements visés à l’article D.49 ».

L’article D.6, 16°, du livre I^{er} du Code de l’environnement définit la notion de « projet » comme étant « toute opération, activité, ouvrage, construction, démolition, transformation, extension ou désaffectation d’installations modifiant l’environnement, dont la réalisation est envisagée par une personne physique ou morale, de droit public ou privé et est subordonnée à autorisation préalable ».

Ces différentes dispositions expriment la nécessité de soumettre le projet à une seule évaluation préalable de l'ensemble de ses incidences. Il est interdit de scinder un projet unique afin de le soustraire à toutes ou certaines règles applicables à l'évaluation globale.

Pour apprécier si deux projets présentés comme distincts forment en réalité un seul projet, il y a lieu de vérifier, d'abord, l'existence d'une proximité géographique entre eux. Il y a lieu, ensuite, de vérifier l'existence d'un lien d'interdépendance fonctionnelle entre les projets. Ce lien d'interdépendance est établi quand les deux opérations sont incomplètes l'une sans l'autre. Ce lien n'est pas établi quand les deux projets peuvent être mis en œuvre indépendamment l'un de l'autre. Il y a encore lieu de tenir compte de ce que l'application du système d'évaluation des incidences unique suppose une certaine simultanéité dans la mise en œuvre des projets, mais un phasage des projets n'est pas de nature à exclure le projet unique quand il s'agit bien de réaliser un ensemble fonctionnel caractérisé par l'interdépendance de ses éléments. Il convient d'observer, enfin, qu'à défaut de cette interdépendance fonctionnelle, des liens ou des interactions entre des projets ne suffisent pas à créer le projet unique. Il y a dans la conception et la délimitation d'un projet par le maître de l'ouvrage une part nécessaire de subjectivité. La proximité géographique et l'interdépendance fonctionnelle ont, en revanche, un caractère objectif.

2.2. En l'espèce, il n'est pas contesté que le projet litigieux et le projet Promiris sont proches géographiquement, étant appelés à s'implanter sur des sites directement voisins, et que leur mise en œuvre se caractérise par une certaine simultanéité, les procédures de délivrance des permis y relatifs ayant largement été menées de façon concomitante.

Il convient dès lors d'examiner si ces deux projets présentent entre eux un lien d'interdépendance fonctionnelle.

La circonstance que le projet litigieux et le projet Promiris s'implantent dans le même « secteur à projet » au SDC de Braine-l'Alleud ne permet pas, en soi, de constater l'existence d'un tel lien. Si le SDC précise, en son point 3.2.2.4, que « [l]e secteur à projet doit constituer un projet d'aménagement global dans un secteur déterminé » et qu'il s'agit « d'un projet d'ensemble », c'est pour indiquer que l'aménagement de ces espaces géographiques doit faire l'objet d'une réflexion globale fondée sur différents éléments qu'il détermine. Cette indication n'implique pas que tous les projets qui relèvent de ce secteur sont liés par un lien

d'interdépendance fonctionnelle, dont l'existence doit, au contraire, être déterminée au cas par cas, en vérifiant si les projets en cause sont incomplets l'un sans l'autre.

Aucun élément du dossier ne permet de conclure que le projet litigieux et le projet Promiris seraient incomplets l'un sans l'autre et ne pourraient pas être mis en œuvre de façon indépendante. En ce sens, les auteurs de l'acte attaqué ont considéré ce qui suit :

« 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 ».

Les parties requérantes ne démontrent pas que, ce décidant, les auteurs de l'acte attaqué ont commis une quelconque erreur.

Enfin, la circonstance que le projet litigieux et le projet Promiris pourraient, le cas échéant, avoir des effets cumulatifs sur l'environnement n'énervé pas les constats qui précèdent, la question de l'unicité de l'évaluation des incidences sur l'environnement d'un projet devant, en effet, être distinguée de l'examen des incidences cumulatives qu'un projet déterminé pourrait avoir avec un autre.

À défaut de lien d'interdépendance fonctionnelle entre le projet litigieux et le projet Promiris, aucune violation de l'unicité de l'évaluation des incidences n'est établie.

3.1. S'agissant de l'examen des éventuels effets cumulatifs des deux projets, l'article D.66, § 1^{er}, du livre I^{er} du Code de l'environnement précise ce qui suit :

- « La notice d'évaluation des incidences comporte au minimum les informations suivantes :
- 1° une description du projet, y compris en particulier :
 - a) une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet et, le cas échéant, des travaux de démolition ;
 - b) une description de la localisation du projet, en accordant une attention particulière à la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées ;

- 2° une description des éléments de l'environnement susceptibles d'être affectés de manière notable par le projet ;
- 3° une description de tous les effets notables, dans la mesure des informations disponibles sur ces effets, que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement résultant :
- a) des résidus et des émissions attendus ainsi que de la production de déchets, le cas échéant ;
 - b) de l'utilisation des ressources naturelles, en particulier le sol, les terres, l'eau et la biodiversité ;
- 4° il est tenu compte des critères de l'annexe III, le cas échéant, lors de la compilation des informations conformément aux points 1° à 3° ».

L'objet d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est d'indiquer à l'autorité les effets prévisibles d'un projet sur l'environnement, afin qu'elle puisse apprécier s'il y a lieu d'ordonner une étude d'incidences et s'il convient de refuser le permis ou d'admettre le projet, éventuellement sous conditions. La notice ne constitue qu'une des pièces du dossier. Ses lacunes éventuelles ne peuvent affecter la légalité de la décision qui se fonde sur elle, que si elles ont empêché l'autorité de statuer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur, *quod non* si l'autorité a pu également se fonder sur d'autres éléments du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes. Il appartient en principe à celui qui dénonce des défauts de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement de rendre raisonnablement plausible que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande.

Par ailleurs, l'article D.65, § 1^{er}, du même Code, dispose comme suit :

- « Lorsqu'une demande de permis est relative à un projet non visés par l'article D.64, § 1^{er}, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande détermine, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'annexe III si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

L'autorité visée à l'alinéa 1^{er} prend sa décision d'imposer ou de ne pas imposer d'étude d'incidences sur base des informations fournies par le demandeur, conformément à l'article D.66, § 2, et en tenant compte, le cas échéant, des résultats des vérifications préliminaires ou des évaluations des incidences sur l'environnement réalisées en vertu d'autres dispositions que celles du présent Code ».

Les raisons concrètes de la décision relative à la nécessité d'imposer ou non la réalisation d'une étude d'incidences doivent, à tout le moins, ressortir de l'acte final par lequel l'autorité délivrante se prononce sur la demande de permis, autrement qu'au moyen d'une clause de style comme le serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et n'en fait pas l'application concrète aux caractéristiques du projet. Cet examen doit être fondé sur les critères « pertinents » en l'espèce et l'étendue nécessaire de cette motivation peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer. Une

motivation d'apparence stéréotypée, spécifique à l'appréciation émise en application de l'article D.65, ne peut être dissociée des autres motifs de l'acte attaqué, dont il peut ressortir que l'autorité a effectivement examiné les incidences concrètes du projet qui lui est soumis. L'examen des incidences réalisé dans le cadre de la détermination de la nécessité qu'il y a ou non de réaliser une étude d'incidences ne doit pas non plus résulter exclusivement de la prise de connaissance de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement mais peut également résulter des différents avis émis par les autorités consultées.

L'annexe III à laquelle se réfèrent les articles D.65 et D.66 du livre I^{er} du Code de l'environnement dispose notamment comme suit :

- « Critères de sélection permettant de déterminer la nécessité d'une étude des incidences sur l'environnement
1. Caractéristiques des projets
Les caractéristiques des projets sont considérées notamment par rapport :
[...]
 - b) au cumul avec d'autres projets existants ou approuvés ;
[...]
 3. Type et caractéristiques de l'impact potentiel
Les incidences notables probables qu'un projet pourrait avoir sur l'environnement doivent être considérées en fonction des critères énumérés aux 1. et 2. de la présente annexe, par rapport aux incidences du projet sur les facteurs précisés à l'article D.66, § 1^{er}, en tenant compte de :
[...]
 - g) le cumul de l'impact avec celui d'autres projets existants ou approuvés ».

Il s'en déduit que, dans l'élaboration de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et dans la décision relative à la nécessité ou non d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement, il y a lieu d'avoir égard à l'impact cumulatif que le projet en cause pourrait avoir avec d'autres projets existants ou approuvés.

Enfin, la portée de l'obligation de motivation formelle découlant des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs a été exposée dans le cadre de l'examen du premier moyen. Il y a lieu d'y ajouter qu'en principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour

lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. C'est à la partie requérante qu'il revient d'indiquer en quoi la motivation du permis litigieux ne comporte pas de réponse aux objections qu'elle a formulées.

3.2. En l'espèce, outre les motifs repris au n° 2.2 ci-avant, l'acte attaqué comporte notamment la motivation suivante :

- « Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.62 du livre I^{er} du Code de l'Environnement ;
- Considérant que les rubriques de classement concernées pour le projet le rangent en seconde classe ; que, dès lors, une étude d'incidences sur l'environnement ne s'impose pas d'office ;
- Considérant, à ce sujet, qu'en date du 21/12/2020, le Fonctionnaire technique a dispensé le projet d'étude d'incidences sur l'environnement ; que cette décision est motivée comme suit :
- “ [...] À l'examen du dossier de demande, les impacts les plus significatifs portent sur la mobilité, l'intégration paysagère, les effets sur l'air, la gestion des eaux, la réalisation du chantier et les risques d'incendie.
- Au vu du descriptif des activités, dépôts et installations et des mesures prises par l'exploitant ou prévues dans son projet, l'ensemble de ces incidences ne doit pas être considéré comme ayant un impact notable.
- Les instances d'avis sont consultées en fonction de la nature, de la localisation et des impacts potentiels du projet.
- En ce qui concerne les autres compartiments de l'environnement, le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures.
- D'autre part, il n'y a pas lieu de craindre d'effets cumulatifs avec des projets voisins de même nature.
- La notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement. La population intéressée recevra dès lors l'information qu'elle est en droit d'attendre et l'autorité appelée à statuer est suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement.
- La notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement. La population intéressée recevra dès lors l'information qu'elle est en droit d'attendre et l'autorité appelée à statuer est suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement.
- Le projet ne doit donc pas être soumis à évaluation complète des incidences et une étude d'incidences sur l'environnement n'est pas nécessaire” ;
- Considérant que le formulaire de demande de permis vaut notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ; que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet sur la population et la santé humaine ; la biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés ; le bien-être animal ; les terres, le sol, le sous-sol, l'eau, l'air, le bruit, les vibrations, la mobilité, l'énergie et le climat ; les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage ; ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs ;
- Considérant que la notice d'évaluation des incidences, les plans et les autres documents constitutifs du dossier synthétisent suffisamment les principaux paramètres écologiques du projet sur l'environnement, que la population intéressée a pu, dès lors, recevoir l'information qu'elle était en droit d'attendre et

que l'autorité appelée à statuer a été suffisamment éclairée sur les incidences possibles du projet sur l'environnement ;
[...]

Considérant la gestion des eaux et ses impacts cumulatifs ;

Considérant qu'une partie des réclamations envoyées à l'occasion de l'enquête publique organisée en janvier et février 2022 portent sur le projet de résidence services développé par Promiris sur les parcelles contiguës ; que ce projet n'est à l'heure actuelle pas autorisé ; que les impacts de ce projet, éventuellement cumulatifs avec le présent projet, devront être étudiés dans le cadre de la décision portant sur ce projet-là ;

Considérant qu'il ressort toutefois du dossier de Promiris à l'instruction que les eaux naturelles ruisselant sur les parcelles du projet de Promiris coulent naturellement vers la rue Vallée Bailly ; que dans ce dossier-là, la gestion de eaux pluviales a été à ce stade étudiée par le bureau d'études Ellyps, avec la volonté de temporiser les eaux pluviales dans des noues paysagères puis dans un bassin d'orage enterré ; que ces aménagements sont destinés à limiter les débits sortants vers l'égouttage de la rue Vallée Bailly ; que ce projet prévoit de végétaliser les parcelles en question ; qu'actuellement, le terrain est principalement occupé par une prairie non arborée ;

Considérant que dans le cadre du dossier Evillas, les eaux de ruissellement s'écoulent vers la chaussée Reine Astrid (direction différente du projet de Promiris) ; que les essais d'infiltration ne recommandent pas une forte infiltration des eaux pluviales *in situ* ; qu'en situation existante, il n'y a pas de temporisation des eaux pluviales avant rejet à l'égout public ; que la gestion des eaux dans la situation projetée proposera une meilleure temporisation des eaux ; qu'en effet, l'option retenue est de récupérer les eaux de pluies dans une citerne dont le trop-plein sera renvoyé vers un bassin d'orage enterré non infiltrant ; que les eaux stockées dans la citerne permettront d'alimenter le réseau d'eau destiné à l'alimentation des espaces communs (nettoyage du parking semi-enterré, nettoyage des abords minéraux, arrosage des plantations de toute la copropriété, etc.) ; qu'afin de renforcer la temporisation des eaux pluviales, la citerne à eau de pluies intégrera une réserve complémentaire de temporisation (ouvrage enterré combinant stockage d'eau et temporisation) ;

Considérant d'ailleurs que l'écoulement gravitaire des égouts se fait depuis la chaussée Reine Astrid vers la rue Vallée Bailly ;

Considérant que chaque projet distinct amènera une amélioration de la situation existante, en proposant une réduction des débits en cas d'orage ; que l'éventuel cumul de la mise en œuvre des deux projets amplifiera les bénéfices de ces temporisations et réduction de débit mais n'aggraverait en tous les cas pas la situation existante ; que le projet est donc acceptable concernant la gestion des eaux ;

Considérant les aspects urbanistiques et architecturaux ;

[...]

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, consiste à assurer une transition équilibrée avec les quartiers et espaces environnants ».

3.3. En relevant que le projet Promiris « n'est à l'heure actuelle pas autorisé », les auteurs de l'acte attaqué ont commis une erreur de fait, dès lors que ce projet a été autorisé le 16 mai 2023, soit huit jours avant le projet en cause dans la présente affaire. Cependant, *prima facie*, cette erreur n'est pas susceptible d'avoir exercé une influence sur le sens de la décision prise, n'a pas privé les parties

requérantes d'une garantie et est sans incidence sur la compétence des auteurs de l'acte, de sorte qu'au regard de l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, les parties requérantes n'ont pas intérêt à l'invoquer.

En effet, la motivation de l'acte attaqué reproduite ci-avant fait apparaître que ses auteurs ont non seulement relevé que les incidences du projet Promiris, dont ses éventuels effets cumulatifs avec le présent projet, doivent être examinés dans le cadre de la délivrance du permis y relatif – ce qui est exact en droit –, mais ont également procédé à un examen des incidences cumulatives du projet litigieux avec le projet Promiris. Il en ressort ainsi que, malgré l'erreur de fait, les ministres se sont interrogés sur la compatibilité de ces deux projets en termes de gabarits et d'aménagements de voirie, qu'ils ont considéré que le projet litigieux pouvait former un « point d'appel » avec le projet Promiris et qu'ils ont examiné de manière détaillée leur impact sur la gestion des eaux.

Les parties requérantes passent sous silence l'existence de cet examen et restent en défaut d'indiquer, et *a fortiori* d'établir, dès le stade de la requête introductive, en quoi il est inadéquat ou insuffisant, notamment pour répondre aux réclamations émises à l'enquête publique, ou en quoi il démontre que l'autorité de recours n'aurait pas apprécié convenablement la demande sur la base des informations à sa disposition. Les développements des parties requérantes ne permettent pas davantage de conclure que les auteurs de l'acte attaqué ont commis une erreur manifeste d'appréciation à cet égard.

4. Pour le surplus, les parties requérantes n'établissent pas dans leur requête en quoi le projet s'écarte du point 3.2.2.4 du SDC, lequel indique que « [l]e secteur à projet doit constituer un projet d'aménagement global dans un secteur déterminé » et qu'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 ».

5. En conclusion, le second moyen n'est pas sérieux.

VII. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 13 décembre 2024, par la XIII^e chambre
du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Luc Donnay,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Luc Donnay