

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 178.830 du 22 janvier 2008

G/A.184.581/XIII-4634

En cause : **VERDURMEN** Georges,  
ayant élu domicile chez  
Me Philippe HERMAN, avocat,  
rue T'Serclaes de Tilly 49/51  
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

1. **la Commune de Braine-l'Alleud,**
2. **la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Mes Pierre LAMBERT et  
Bénédicte HENDRICKX, avocats,  
rue de Nieuwenhove 14a  
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**DECKERS** Quentin,  
avenue des Mésanges 9  
1428 Lillois-Witterzée.

-----  
--

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête unique introduite le 27 juillet 2007 par Georges VERDURMEN qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision prise le 30 avril 2007 par le collège communal de Braine-l'Alleud d'accorder à Quentin DECKERS la modification du permis de lotir "Ganshof", autorisé le 19 juillet 1967, relatif à un bien sis à Braine-l'Alleud, cadastré 5<sup>ème</sup> division, section D, n° 48v, en vue de modifier la zone de bâtisse et les prescriptions urbanistiques pour agrandir une maison d'habitation;

Vu la requête introduite le 17 septembre 2007 par laquelle Quentin DECKERS demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 19 novembre 2007, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 5 décembre 2007 à 10.00 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Mr Q. DECKERS, partie intervenante;

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

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. Le 12 septembre 2006, Monsieur et Madame DECKERS informent leurs voisins de leur projet d'agrandissement de leur maison, ce projet les obligeant à solliciter "l'octroi d'une modification de la zone de bâtisse" pour leur parcelle.

2. Une demande de modification de permis de lotir est signée par Quentin DECKERS le même jour. Cette demande est accompagnée d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, d'un arrêté du 1<sup>er</sup> mars 2005 agréant la société anonyme J.N.C. INTERNATIONAL pour l'élaboration, la révision ou la modification des plans communaux d'aménagement, de photos, d'un plan de lotissement. Le dossier administratif de la commune de Braine-l'Alleud contient également deux "plans" intitulés "situation existante" et "situation projetée".

3. Les 12 décembre 2006 et 9 janvier 2007, Monsieur et Madame DECKERS informent à nouveau leurs voisins de leur projet d'agrandissement de leur maison, ce projet les obligeant à solliciter "l'octroi d'une modification de la zone de bâtisse" pour leur parcelle.

4. Le 20 décembre 2006, la commune de Braine-l'Alleud accuse réception du dossier. Le 29 décembre 2006, la commune indique au demandeur de permis que son dossier est incomplet.

5. Quatre voisins manifestent leur opposition au projet de Monsieur et Madame DECKERS. Les motifs invoqués par le requérant dans une lettre du 26 décembre 2006 sont notamment les suivants : non-respect de la zone non aedificandi initiale, inexactitude du plan intitulé "situation existante" annexé à la lettre des demandeurs DECKERS, perte de clarté, d'intimité et d'ensoleillement, champ de vision réduit, impression d'écrasement, nuisances liées à l'implantation d'un abri de jardin et d'une piscine au plus près de la mitoyenneté. Le 28 décembre 2006, Georges VERDURMEN complète ses observations en attirant l'attention sur l'imprécision du projet et en justifiant qu'une zone non aedificandi de 8 mètres a été retenue pour le terrain de Quentin DECKERS parce qu'il est plus haut que le voisinage.

6. Le 16 janvier 2007, la commune de Braine-l'Alleud transmet le dossier au fonctionnaire délégué en application de l'article 116 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

7. Le 18 janvier 2007, la commune de Braine-l'Alleud informe Quentin DECKERS qu'elle a reçu son dossier complet le 10 janvier 2007 et que sa demande "de permis de lotir" nécessite l'avis du fonctionnaire délégué mais ne nécessite pas de mesures particulières de publicité.

8. Le 27 février 2007, le collège communal de Braine-l'Alleud émet un avis préalable favorable motivé comme suit :

" (...)   
Attendu que tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande ont reçu une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste, conformément à l'article 314 précité;   
Attendu que 4 propriétaires ont introduit des réclamations mais que ces propriétaires ne possèdent pas plus d'un quart des lots autorisés dans le permis initial;   
(...)   
Attendu qu'il n'apparaît pas du dossier, ni des réclamations que l'autorisation de modifier le permis porte atteinte aux droits résultant de conventions entre les parties;   
(...)"

Attendu que la distance de 8 m est exceptionnelle dans le lotissement et qu'une zone de recul latérale de 4 m reste correct (sic) par rapport au bâti avoisinant".

9. Le 13 avril 2007, le fonctionnaire délégué émet l'avis défavorable suivant :

- "
- Considérant que la modification de permis de lotir porte sur les points suivants du lot n° 5 :
    1. Modification de la zone de bâtisse
    2. La surface bâtie
    3. Construction à usage résidentiel et familial avec possibilité d'exercer une profession libérale
    4. La position et l'emprise des lucarnes sur la toiture
    5. La possibilité d'implanter un pavillon de jardin et une piscine
  - Vu l'avis favorable rendu par le Collège Echevinal (sic) en séance du 27.02.2007;
  - Considérant qu'une consultation des autres propriétaires a eu lieu et a soulevé 4 réclamations; que ces propriétaires ne possèdent pas plus du quart des lots autorisés dans le permis initial;
  - Considérant que ces réclamations portent sur :
    1. le fait que le recul latéral initialement prévu au lotissement n'est pas respecté;
    2. les nuisances visuelles que peuvent entraîner l'octroi d'une telle modification;
    3. la non connaissance du projet que cette modification peut engendrer;
  - Considérant que la modification de la zone de bâtisse et la surface bâtie maximum sont conséquentes;
  - Considérant qu'il n'apparaît pas, dans le dossier, de justificatif quant à un tel agrandissement du volume initial;
  - Considérant que cet agrandissement de la zone de bâtisse se fait vers l'avant de la parcelle et vers les deux limites mitoyennes latérales; qu'il est dès lors difficile de prévoir les volumes projetés et les nuisances qu'ils peuvent induire;
  - Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est peu explicite;
  - Considérant que, au vu du caractère du lotissement, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne précise pas la nature de la profession libérale qui serait exercée ni ce à quoi la demande va conduire; que dès lors il m'est impossible de présumer de la pertinence de l'aménagement de la parcelle en regard du lotissement;
  - Considérant que, suivant les articles 288 et 289 du CWATUP, les plans sont incomplets : mis à part les reculs de la piscine et du pavillon de jardin aucune dimension de ces aménagements n'est précisée;
- AVIS DEFAVORABLE".

10. En séance du 30 avril 2007, le collège communal délivre le permis attaqué. Il est motivé comme suit :

- " (...)
- Considérant que tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande ont reçu, préalablement à son introduction, une copie conforme de celle-ci par lettre recommandée à la poste; que les propriétaires des lots 1 - 2 - 4 - 112 ont introduit une réclamation dans un délai de trente jours de la date du dépôt à la poste des lettres recommandées; que ces propriétaires possèdent moins d'un quart des lots autorisés dans le permis initial;

Considérant qu'il ne ressort pas du dossier introduit que l'autorisation de modifier le permis porte atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre les parties;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 01.12.1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que les règlements régionaux ou communaux d'urbanisme suivants sont également applicables sur le territoire ou la partie du territoire communal où le bien est situé : règlement communal sur les bâtisses approuvé par le Conseil communal le 29.10.1953 et modifié ultérieurement;

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

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 12.03.2007 (...); que son avis est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit : (...);

Considérant que la distance de 8 m est exceptionnelle dans le lotissement et qu'une zone de recul latérale de 4 m reste correcte par rapport au bâti avoisinant";

Considérant que par requête introduite le 17 septembre 2007 Quentin DECKERS demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande laquelle, en application du paragraphe 3 inséré par la loi du 15 septembre 2006 à l'article 21 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, vaut tant pour la demande de suspension que pour le recours en annulation;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts et qu'en son rapport déposé le 5 octobre 2007 sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le premier moyen et les première, troisième et quatrième branches du second moyen de la requête sont fondés;

Considérant que le 30 octobre 2007, l'intervenant a déposé un "mémoire en intervention"; qu'à l'audience à laquelle l'affaire a été appelée dans le cadre de la procédure abrégée en débats succincts, l'auditeur a demandé que ce document soit écarté des débats;

Considérant que la requête unique a été transmise à Quentin DECKERS par une lettre du 31 août 2007 dont il a été accusé réception le 4 septembre 2007; qu'ainsi qu'il a été relevé ci-dessus, Quentin DECKERS a déposé une requête en intervention par une lettre recommandée du 17 septembre 2007, soit dans le délai réglementaire de 15 jours de la notification de la requête; que lors de l'introduction de cette requête qui, ainsi qu'il a également été relevé ci-dessus, vaut tant pour la demande de suspension que pour le recours en annulation, il lui était possible de faire valoir son point de vue quant aux moyens invoqués par le requérant; que le dépôt d'un mémoire

complémentaire, après notification du rapport rédigé par l'auditeur-rapporteur sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, par une partie qui a déjà demandé à intervenir en la cause et qui a donc déjà été en mesure de faire valoir ses droits, n'est pas prévu audit arrêté; qu'il y a donc lieu d'écarter ce document des débats;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article D.68 du Code de l'environnement; qu'il reproche à l'autorité communale d'avoir violé cette disposition en n'ayant pas statué sur la question des incidences notables éventuelles du projet sur l'environnement ni au moment où elle a apprécié le caractère complet du dossier, ni lorsqu'elle a pris sa décision sur la demande de modification du permis;

Considérant que le collège communal de la commune de Braine-l'Alleud a décidé, en séance du 10 septembre 2007, "de s'en référer à la justice"; que la Région wallonne dit ne pas pouvoir défendre l'acte attaqué, le fonctionnaire délégué ayant émis un avis défavorable qui n'a pas été suivi par la commune;

Considérant que l'article D.68 du Code de l'environnement dispose comme suit :

- " § 1<sup>er</sup>. Lorsqu'une demande de permis relative à un projet ne figurant pas dans la liste visée à l'article D. 66, § 2, alinéa 1<sup>er</sup>, n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D. 66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.
- § 2. L'autorité visée au § 1<sup>er</sup>, suivant le cas :
- 1<sup>o</sup> déclare la demande irrecevable ou incomplète, conformément aux conditions et suivant les modalités fixées par les lois, décrets et règlements visés à l'article D. 49, 4<sup>o</sup>, ou lorsque la demande ne contient pas les éléments lui permettant d'examiner, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D. 66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;
- 2<sup>o</sup> déclare que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ordonne la réalisation d'une étude d'incidences;
- 3<sup>o</sup> décide, dans les conditions et suivant les modalités fixées par les lois, décrets et règlement visés à l'article D. 49, 4<sup>o</sup>, que la demande est complète ou recevable et que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. L'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande envoie sa décision au demandeur de permis et, s'il y a lieu et en y joignant les compléments éventuels à verser au dossier, à la commune auprès de laquelle le dossier de demande de permis a été introduit et à l'autorité compétente au sens de l'article D. 49, 1<sup>o</sup>, dans le même délai que les lois, décrets et règlements visés à l'article D. 49, 4<sup>o</sup>, lui impartissent pour apprécier le caractère complet ou recevable

du dossier de demande ou, à défaut, dans un délai de quinze jours à dater du jour où elle a reçu le dossier de demande de permis.

Sauf dans le cas visé au 3<sup>o</sup> de l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe, les délais pour statuer sur la demande de permis prévus par les lois, décrets et règlements visés à l'article D. 49, 1<sup>o</sup>, sont suspendus, suivant le cas, soit à dater du lendemain du jour de la décision explicite visée au 2<sup>o</sup> de l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe, soit à dater du lendemain du jour de l'expiration du délai imparti à l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet et recevable en vertu de l'alinéa 2 du présent paragraphe.

Dans le cas visé au 2<sup>o</sup> de l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe et à défaut pour le demandeur d'avoir introduit une demande de reconsidération conformément au § 3 du présent article, celui-ci est tenu de déposer une nouvelle demande de permis accompagnée de l'étude d'incidences.

Dans le cas visé au 3<sup>o</sup> de l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent paragraphe la procédure d'instruction du dossier est poursuivie conformément aux lois, décrets et règlements visés à l'article D. 49, 4<sup>o</sup>.

A défaut d'envoi de la décision dans le délai visé à l'alinéa 2 du présent paragraphe et à défaut pour le demandeur d'avoir introduit une demande de reconsidération conformément au § 3 du présent article, les délais suspendus en vertu de l'alinéa 3 du présent paragraphe reprennent cours à dater du lendemain du jour de l'expiration du délai visé au 2<sup>o</sup> de l'alinéa 2 du § 3 du présent article, et la procédure d'instruction du dossier est poursuivie conformément aux lois, décrets et règlements visés à l'article D. 49, 4<sup>o</sup>. Dans ce cas, dans sa décision, à peine de nullité mais sans préjudice du pouvoir de réformation de l'autorité compétente sur recours, l'autorité compétente au sens de l'article D. 49, 1<sup>o</sup>, statue explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences et, dans l'affirmative, refuse le permis demandé";

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier administratif que lorsque le 18 janvier 2007, la commune de Braine-l'Alleud juge le dossier de demande complet, elle ne prend pas de décision explicite sur le fait que le projet est susceptible ou non d'avoir des incidences notables sur l'environnement; que lorsque le collège communal délivre l'autorisation sollicitée, il se contente de constater que le dossier contient une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que ce constat ne montre pas que la première partie adverse a statué explicitement sur la nécessité de réaliser ou non une étude d'incidences; que le premier moyen est fondé;

Considérant qu'en première branche de son second moyen, le requérant dénonce une violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que le requérant reproche au collège communal de Braine-l'Alleud d'avoir exprimé dans sa décision du 30 avril 2007 une motivation très brève qui ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles il a passé outre l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et ses réclamations; que dans la troisième branche de son second moyen, le requérant reproche à la première partie adverse d'avoir motivé sa décision en retenant simplement que "la distance de 8 m est exceptionnelle dans le lotissement et qu'une zone de recul latérale de 4 m reste correcte par rapport au bâti existant", ce qui constitue "une simple formule creuse, passe-partout qui ne permet pas de déterminer si l'autorité administrative a effectivement examiné le

projet au regard de la conception qu'elle a du bon aménagement des lieux"; que selon lui, une telle motivation est inadéquate; que dans la quatrième branche du second moyen, le requérant dénonce une violation de l'article D.64 du Code de l'environnement en ce que l'acte attaqué ne contient aucune motivation relative aux incidences sur l'environnement;

Considérant que les parties adverses ne répondent pas au moyen;

Considérant que le fait de retenir que les quatre réclamations reçues ne permettent pas à ceux qui les ont émises de représenter un quart des lots autorisés dans le permis initial, qu'il n'est pas porté atteinte aux droits résultant de conventions expresses entre parties, que le bien se trouve en zone d'habitat à caractère rural et est soumis au règlement communal sur les bâtisses du 29 octobre 1953 et que le dossier contient une notice d'évaluation des incidences, ne constituent pas une réponse aux motifs retenus par le fonctionnaire délégué dans son avis défavorable, quant aux modifications "conséquentes" de la zone de bâtisse et de la surface bâtie sans justificatif, au manque de précision du dossier pour apprécier l'impact de la demande et au manque de précision de la notice d'évaluation des incidences;

Considérant qu'il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué que la critique relative à l'imprécision du projet formulée par le requérant dans sa réclamation serait démentie, ni que l'information déficiente aurait été complétée; que si la décision attaquée indique que "la distance de 8 m est exceptionnelle dans le lotissement et qu'une zone de recul latérale de 4 m reste correcte par rapport au bâti avoisinant", la première partie adverse ne répond pas à l'objection que le requérant avance à l'encontre de l'augmentation de la zone de bâtisse dans sa lettre du 28 décembre 2006, à savoir qu'une zone non aedificandi de 8 mètres a été retenue pour le terrain de Quentin DECKERS parce que ce terrain est plus haut que le voisinage; qu'il apparaît du plan du lotissement que le lot 5, propriété de Quentin DECKERS, n'est pas comparable aux lots pour lesquels une zone non aedificandi de 4 mètres est prévue;

Considérant que le simple constat qu'une notice d'évaluation des incidences figure au dossier n'est pas suffisant pour répondre à l'obligation de motiver la décision attaquée en regard des incidences du projet sur l'environnement; que les première, troisième et quatrième branches du second moyen sont fondées;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport de l'auditeur et trancher définitivement l'affaire;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par Quentin DECKERS est accueillie.

### **Article 2.**

Est annulée la décision prise le 30 avril 2007 par le collège communal de Braine-l'Alleud d'accorder à Quentin DECKERS la modification du permis de lotir "Ganshof", autorisé le 19 juillet 1967, relatif à un bien sis à Braine-l'Alleud, cadastré 5<sup>ème</sup> division, section D, n° 48V, en vue de modifier la zone de bâtisse et les prescriptions urbanistiques pour agrandir une maison d'habitation.

### **Article 3.**

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

### **Article 4.**

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de l'intervenant à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le vingt-deux janvier deux mille huit par :

|                         |                                    |
|-------------------------|------------------------------------|
| M. DAOUT,               | conseiller d'Etat, président f.f., |
| M <sup>lle</sup> WIAME, | greffier assumé.                   |

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.