

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 210.045 du 22 décembre 2010

A.197.492/XIII-5667

En cause :

1. **VAN DER BRACHT** Fabrice,
2. **DIERICKX** Christelle,
3. **SERLIPPENS** Robert,
4. **BRADLEY** Michèle,
ayant élu domicile chez
Me Olivier JADIN, avocat,
boulevard Audent 15
6000 Charleroi,

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.

Parties intervenantes :

1. **ZABOUKIS** Konstantinos,
2. **STASSEYNS** Martine,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Vincent LOHISSE, avocat,
rue Antoine Dansaert 92
1000 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 24 août 2010 par Fabrice VAN DER BRACHT, Christelle DIERICKX, Robert SERLIPPENS et Michèle BRADLEY, qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 23 mars 2009 par la commune de Braine-l'Alleud à Konstantinos ZABOUKIS et Martine STASSEYNS pour la construction de deux maisons bi-

familiales sur un terrain sis à Braine-l'Alleud, rue Longue 401 et cadastré division 4, section D, n^{os} 179b et 176a;

Vu la requête introduite le 3 septembre 2010 par laquelle Konstantinos ZABOUKIS et Martine STASSEYNS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

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 l'ordonnance du 26 octobre 2010, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 24 novembre 2010 à 10.00 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me S. DEGIVES, loco Me O. JADIN, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me F. LEMAIRE, loco Me V. LOHISSE, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

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 18 juin 2008, Konstantinos ZABOUKIS et Martine STASSEYNS introduisent une demande de permis d'urbanisme pour la construction de deux maisons bi-familiales sur un terrain sis à Braine-l'Alleud, rue Longue 401 et cadastré division 4, section D, n^{os} 179b et 176a auprès de la commune de Braine-l'Alleud. Cette demande suit un refus de permis du 23 juillet 2007 pour la construction d'un immeuble de trois appartements au même endroit.

2. Le 19 juin 2008, la commune de Braine-l'Alleud accuse réception du dossier complet et communique le dossier au fonctionnaire délégué. Elle sollicite les avis de l'Intercommunale SEDILEC, de l'Intercommunale des Eaux du Centre du

Brabant wallon, de son service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, Belgacom et du service d'incendie.

3. Le 30 juin 2008, la Police, zone de Braine-l'Alleud, émet un avis défavorable motivé comme suit : "pas suffisamment d'emplacement de stationnement".

4. L'avis de l'Intercommunale des Eaux du Centre du Brabant wallon est émis le 2 juillet 2008. Le 14 juillet 2008, la S.C.R.L. VIVAQUA signale à la commune de Braine-l'Alleud que le projet se situe dans le bassin alimentant ses captages d'eau et demande que toute une série de prescriptions soient insérées dans le permis.

5. Le 15 juillet 2008, le service d'incendie émet un avis favorable à condition de respecter les plans joints à la demande et diverses prescriptions relatives aux mesures de sécurité et de protection incendie.

6. Le 22 juillet 2008, SEDILEC transmet son avis à la commune de Braine-l'Alleud.

7. Le 14 août 2008, la commune de Braine-l'Alleud signale à Konstantinos ZABOUKIS et Martine STASSEYNS que leur demande de permis est contraire aux dispositions légales sur divers points et les invite à modifier leur demande en conséquence. Le fonctionnaire délégué en est informé.

8. En séance du 1^{er} septembre 2008, le collège communal de Braine-l'Alleud émet un avis préalable favorable sous réserve. Le 22 septembre 2008, cet avis et le dossier sont transmis au fonctionnaire délégué pour avis.

9. Le 30 octobre 2008, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable.

10. Le 5 janvier 2009, des plans que la commune de Braine-l'Alleud estime répondre aux critiques du fonctionnaire délégué sont déposés. Le 19 janvier 2009, le collège communal de Braine-l'Alleud émet un nouvel avis préalable favorable sous réserve. Il est transmis le 6 février 2009 au fonctionnaire délégué avec un avis du service d'incendie du 7 janvier.

11. Le 13 mars 2009, le fonctionnaire délégué émet un nouvel avis défavorable.

12. Le 23 mars 2009, le collège communal de Braine-l'Alleud adopte l'acte attaqué; il est rédigé comme suit :

" Vu le Code Wallon de Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu l'article L 1123-23, 1° du Code de la Démocratie locale;

Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;

(1) Considérant que Monsieur et Madame ZABOUKIS - STASSEYNS demeurant Boulevard de l'Europe, 17 bte 2 à 1420 - Braine-l'Alleud, ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue Longue 401 (cadastré division 4, section D n° divers), et ayant pour objet de construire deux maisons bi-familiales;

(1) Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 19/06/2008;

(1)(2) Considérant que le bien est situé en Zone d'habitat 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;

(2) 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 et le règlement relatif à l'abattage d'arbres adopté par le Conseil communal le 28.06.1982;

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

(1)(2) Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- Le Service d'incendie pour les mesures de sécurité;
- l'I.E.C.B.W., Belgacom, Sedilec-Seditel pour les raccordements éventuels.

(1)(2) Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis est défavorable; que son avis libellé et motivé comme suit :

« Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 01/12/1981;

Vu la conformité de la demande à la destination de la zone;

Vu l'avis favorable sous réserve rendu par le Collège communal en séance du 19/01/2009;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète;

Considérant qu'en statuant sur la présente demande d'avis l'autorité est suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et qu'une étude sur l'environnement ne se justifie pas;

Considérant qu'un projet similaire a fait l'objet d'un avis défavorable de ma part en date du 30/10/2008;

Vu les plans modifiés introduits à l'Administration communale en date du 06/01/2009;

Considérant que les deux doubles habitations constituent un volume nettement plus gros que le volume auquel il est accolé;

Considérant que la profondeur du volume envisagé est conséquente;
Considérant que la hauteur sous corniche est trop importante par rapport au volume mitoyen;
Considérant que les lucarnes sont réduites en taille mais restent imposantes et déforcent toujours le volume de la toiture;
Considérant que les jeux de volumes en façade avant et sur l'angle déforcent l'alignement créé par les habitations mitoyennes;
Considérant que les parcelles mitoyennes accueillent des habitations unifamiliales; que ces parcelles sont plus profondes; que dès lors la demande double la densité;
Considérant que, au vu du reportage photographique, la brique de ton beige et l'ardoise ne s'intègrent pas au cadre environnant;
Considérant que, par rapport à mon avis daté du 30/12/2008, les remarques précitées restent d'application;
J'émet un avis défavorable au projet présenté».

Vu l'avis précédent du Fonctionnaire délégué du 30/10/2008 libellé comme suit :

« Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur approuvé par arrêté royal du 01/12/1981;
Vu la conformité de la demande à la destination de la zone;
Vu l'avis favorable sous réserve rendu par le Collège communal en séance du 01/09/2008;
Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète;
Considérant qu'en statuant sur la présente demande d'avis l'autorité est suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et qu'une étude sur l'environnement ne se justifie pas;
Considérant que les deux doubles habitations constituent un volume nettement plus gros que le volume auquel il est accolé;
Considérant que la profondeur du volume ainsi créé est conséquente; que cette profondeur est surenchérie par la construction de vérandas;
Considérant que la hauteur sous corniche est trop importante par rapport au volume mitoyen;
Considérant que les lucarnes sont monumentales et qu'elles n'ont pas lieu d'être puisqu'elles éclairent des greniers;
Considérant que les jeux de volumes en façade avant et sur l'angle déforcent l'alignement créé par les habitations mitoyennes;
Considérant que ces jeux de volumes ajoutés aux lucarnes rendent quasi imperceptible la corniche du volume principal;
Considérant que les parcelles mitoyennes accueillent des habitations unifamiliales; que ces parcelles sont plus profondes; que dès lors la demande double la densité;
Considérant que, au vu du reportage photographique, la brique de ton beige et l'ardoise ne s'intègrent pas au cadre environnant;
J'émet un avis défavorable au projet présenté»;

Vu les nouveaux plans introduits en date du 05/01/2009 répondant aux exigences du Fonctionnaire délégué exprimées lors d'une réunion organisée au Service de l'Urbanisme en date du 15/12/2008;

Considérant que les modifications portaient sur :

- création d'un duplex des étages +2 et +3;
- la réunion des 2 chambres du 1^{er} étage;
- la suppression de la véranda
- retravailler la façade latérale dans l'esprit de la façade avant;
- retravailler les lucarnes à rue pour réduire l'impact;

Considérant que le Collège communal a émis un avis préalable favorable estimant au vu des divers entretiens avec le Fonctionnaire délégué, que ses exigences avaient été respectées;

Considérant que les matériaux en conformité avec la typologie des lieux seraient à présenter avant le début de la construction;

Considérant que le projet est en concordance avec la densité existante;

Considérant que le P/S est de 1,33, ce qui est conforme à la densité prévue en zone d*habitat;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d*une notice d*évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice est complète;
Considérant qu*en statuant sur la présente demande d*avis l*autorité est suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement et qu*une étude sur l'environnement ne se justifie pas;

DECIDE :

(1) Article 1^{er} - Le permis d*urbanisme sollicité par Monsieur et Madame ZABOUKIS - STASSEYNS est octroyé.

(5) - Le titulaire du permis devra :

(2) 1° respecter toutes les conditions prescrites par l*avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus;

2° - céder à titre gratuit, la bande de terrain nécessaire à la réalisation de l*alignement prévu à l*Atlas des chemins vicinaux de Braine-l*Alleud;

- se conformer au règlement dit «de garantie sur les constructions» voté par le Conseil communal le 27.12.2004;
- dès l*achèvement du gros-oeuvre, apposer le numéro de police;
- dans les 6 mois de l*achèvement du gros-oeuvre, établir le trottoir à rue suivant directives à solliciter au Service de l*Urbanisme;
- se conformer aux prescrits du Code civil en matière de vues droites et obliques;

Article 678 : On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d*aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n*y a dix-neuf décimètres (...) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage.

Article 679 : On ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n*y a six décimètres (...) de distance.

- mettre en oeuvre une brique de parement rugueuse de ton rouge à brun à dominante brune et présenter un échantillon accompagné du prospectus en couleurs (qui sera annexé au dossier) au Service Urbanisme avant le début des travaux;
- les bétonnières et véhicules de chantier ne pourront être nettoyés sur la voie publique afin de ne pas obstruer les avaloirs de la voirie qui doivent être maintenus en parfait état de propreté pendant toute la durée des travaux;
- tenir compte que tout déplacement de conduites, câbles, poteaux, etc... se fera aux frais exclusifs du demandeur, à moins d*apporter la preuve qu'ils se trouvent en domaine privé;
- lorsqu'il s*agit d'immeubles à plusieurs logements, le titulaire devra fournir, avant la demande d*implantation du bâtiment, au Service de l*Urbanisme (Rue Cloquet 60) un croquis reprenant les numéros de boîtes postales correspondant aux différents appartements;
- limiter le dallage éventuel des accès à une largeur maximale de 1m20 pour l*entrée et deux bandes de 0m60 par garage, le restant de la zone de recul devant être aménagé en jardinet;

- réaliser les parties de pignons apparentes en matériaux de parement;
- prendre à sa charge tous les frais d'équipement que Sedilec - Seditel (électricité gaz - télédistribution), l'I.E.C.B.W/ SWDE (eau) et Belgacom (téléphonie) jugeront nécessaires à la réalisation du projet;
- se conformer à l'avis émis le 07.01.2009 par le service d'incendie. Aucun appartement ne pourra être occupé, qu'il soit loué ou vendu, avant l'autorisation à obtenir auprès du service d'Incendie;
- se conformer aux articles 414 à 416 du CWATUP en ce qui concerne l'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite;
- toute habitation doit être équipée d'un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduaires;
- les eaux pluviales doivent être évacuées par des puits perdants, des drains dispersants, des voies artificielles d'écoulement ou par des eaux de surface;
- les eaux usées doivent transiter par une fosse septique by-passable d'une contenance de 3000 litres minimum et par un dégraisseur de 500 litres minimum pour les habitations comprenant 0 à 10 EH.
- placer une citerne à eau de pluie d'au moins 3.000 litres et un bassin d'orage d'une capacité de 20 l. par m² de toiture et de surface imperméabilisée;
- les fosses septiques doivent être vidées de leurs gadoues par un vidangeur agréé;
- raccorder le réseau d'égout à la conduite publique située en trottoir;
- évacuer les terres de déblais (en surplus) au cours de l'avancement des travaux de terrassement";

Considérant que, par une requête introduite le 3 septembre 2010, Konstantinos ZABOUKIS et Martine STASSEYNS, bénéficiaires du permis attaqué, demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la seconde partie adverse demande sa mise hors de cause au motif qu'elle a émis un avis défavorable, qu'elle n'a pas participé à l'élaboration de l'acte et n'a adopté aucun acte susceptible de recours;

Considérant qu'au cours de la procédure d'élaboration du permis litigieux, le fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable; que le fonctionnaire délégué pouvait dès lors intervenir en vertu de l'article 108, § 1^{er}, du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) et suspendre le permis litigieux; qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande de mise hors de cause;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a déposé un rapport 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, estimant que la requête peut être traitée dans le cadre des débats succincts, les premier et second moyens étant, selon lui, fondés;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'article 123 du CWATUP, de la violation du principe de motivation adéquate et d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'ils reprochent à la commune de Braine-l'Alleud de ne pas avoir motivé sa décision

adéquatement; que selon eux, elle est lacunaire, entachée d'erreurs de fait et ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'acte attaqué a été adopté; qu'ils dénoncent une erreur manifeste d'appréciation du fait des éléments suivants :

- la commune de Braine-l'Alleud a d'abord revêtu une première série de plans du cachet "refus" et de la date du 24 novembre 2008 pour ensuite barrer la mention "refus" et apposer la date du 23 mars 2009;
- le dossier renferme une seconde série de plans revêtus de la date du 23 mars 2009;
- les deux séries de plans sont contradictoires, les premiers font état d'une véranda disparue sur les seconds et d'un grenier au 3^{ème} étage transformé en chambres et salle de bain;
- l'autorité a approuvé concomitamment ces plans contradictoires;

Considérant qu'ils font valoir l'absence de motifs exacts, pertinents et admissibles sur les huit points suivants :

- ils reproduisent un extrait du permis dont ils déduisent que la commune de Braine-l'Alleud donne l'impression fausse que le fonctionnaire délégué est revenu sur un premier avis défavorable et a donné un avis favorable sur le projet autorisé. Ils relèvent que le fonctionnaire délégué s'est exprimé défavorablement le 13 mars 2009 soit après la réunion du 15 décembre 2008 invoquée dans l'acte;
- ils reproduisent aussi l'avis défavorable circonstancié du fonctionnaire délégué du 13 mars 2009 et reprochent à la première partie adverse de l'avoir écarté sans exprimer les raisons pour lesquelles il n'a pas été pris en considération, le dépôt des plans du 05 janvier 2009 et la réunion du 15 décembre 2008 étant antérieurs et ne pouvant expliquer cette attitude de la commune de Braine-l'Alleud. Ils considèrent insuffisant que la commune de Braine-l'Alleud indique que les exigences du fonctionnaire délégué sont respectées sans dire quelles exigences sont rencontrées et comment. Ils ajoutent, en citant de la jurisprudence que, même si toutes les réclamations et tous les avis ne doivent pas être rencontrés, la commune de Braine-l'Alleud devait indiquer pourquoi elle écartait l'avis du fonctionnaire délégué;
- ils relèvent que le 15 mai 2007, la commune de Braine-l'Alleud a émis un avis défavorable motivé par l'absence d'intégration de l'architecture proposée dans le bâti environnant et par sa préférence par la construction de maisons unifamiliales en lieu et place d'un immeuble à trois appartements. Ils soulignent que le projet autorisé est similaire au point de vue architectural et qu'il porte sur 4 appartements au lieu de 3. Ils constatent que ce revirement d'attitude n'est pas motivé alors que, jurisprudence et doctrine à l'appui, il aurait dû l'être. Ils reviennent sur la mention "refus" apposée sur les plans le 24 novembre 2008 et considèrent que même si des plans nouveaux ont été déposés en janvier 2009, le revirement n'est pas motivé;

- ils reproduisent les réclamations qu'ils ont émises avec d'autres voisins lors de la première demande de permis (taille du projet et ses conséquences et intégration dans le voisinage) et constatent que la motivation de l'acte attaqué ne montre pas qu'elles ont été prises en compte par l'autorité alors qu'elles restaient pertinentes. Ils n'ont pas été tenus au courant du dépôt d'une nouvelle demande de permis après le refus du 23 juillet 2007;
- ils citent un mail du 18 décembre 2008 de l'architecte au service d'urbanisme pour dénoncer des erreurs dans les motifs exprimés dans l'acte attaqué : la réunion vantée du 15 décembre 2008 dans l'acte attaqué a eu lieu le 12 et le fonctionnaire délégué n'y assistait pas, la première partie adverse tente de cacher la construction de vérandas, le projet autorisé ne répond pas aux motifs qui justifient l'avis défavorable du fonctionnaire délégué;
- ils constatent que l'acte attaqué ne répond pas aux avis négatifs du 25 octobre 2007 du service urbanisme (esthétique douteuse et immeuble à appartements déguisé) et du 30 juin 2008 de la zone de police de Braine-l'Alleud (insuffisance des places de parking). Ils indiquent que l'avis rendu en 2007 fait suite à une demande de décision de principe faite par les bénéficiaires du permis avant l'introduction de la demande de permis, les deux portant sur le même projet;
- ils considèrent que la motivation de l'acte attaqué ne démontre pas que la partie adverse a examiné la demande au regard du règlement communal sur les bâtisses du 29 octobre 1953 qu'elle vise. Ils en déduisent qu'elle n'a pas statué en toute connaissance de cause;
- ils dénoncent la condition qui impose au demandeur de permis de présenter avant le début des travaux un prospectus en couleurs pour vérifier la conformité des matériaux avec la typologie des lieux. Ils considèrent que cette exigence découle de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué qui visait les briques et les ardoises et constatent que le permis n'est assorti que d'une condition vague relative uniquement aux briques;

Considérant que les parties adverses ne répondent pas au moyen; que les intervenants se contentent de justifier l'intérêt de leur intervention;

Considérant que le dossier de la commune de Braine-l'Alleud contient les plans suivants :

- un plan "Coupe AA" modifié à la date du 22/08/2008, portant un cachet "refus" à la date du 24 novembre 2008 barré et un cachet "annexe à la décision du 23.03.2009" qui indique qu'au 3^{ème} étage seront aménagés des greniers et qui indique une avancée côté jardin au-delà du balcon du 2^{ème} étage;
- un plan "Elévation latérale" modifié à la date du 22/12/2008, portant un cachet "annexe à la décision du 23.03.2009" qui ne représente plus l'avancée côté jardin au-delà du balcon du 2^{ème} étage;

- un plan "Plan 1^{er} étage" modifié à la date du 22 décembre 2008, portant un cachet "annexe à la décision du 23.03.2009" qui ne représente plus l'avancée côté jardin au-delà du balcon du 2^{ème} étage;
- un plan "Plan 2^{ème} étage" modifié à la date du 22 décembre 2008, portant un cachet "annexe à la décision du 23.03.2009" qui ne représente plus l'avancée côté jardin au-delà du balcon du 2^{ème} étage;
- un plan "Plan 3^{ème} étage" modifié à la date du 22 décembre 2008, portant un cachet "annexe à la décision du 23.03.2009" qui indique qu'au 3^{ème} étage seront aménagées deux chambres et une salle de bain pour chaque habitation et qui ne représente plus l'avancée côté jardin au-delà du balcon du 2^{ème} étage;
- un plan "Elévation jardin" modifié à la date du 22 décembre 2008, portant un cachet "annexe à la décision du 23.03.2009" qui ne représente plus l'avancée côté jardin au-delà du balcon du 2^{ème} étage;
- un plan "Localisation-Situation-Implantation" modifié à la date du 22 août 2008, portant un cachet "refus" à la date du 24 novembre 2008 barré et un cachet "annexe à la décision du 23.03.2009" qui indique une avancée côté jardin au-delà du balcon du 2^{ème} étage;
- un plan "Elévation rue Longue" modifié à la date du 22 décembre 2008, portant un cachet "annexe à la décision du 23.03.2009";
- un plan "Elévation latérale" modifié à la date du 22 août 2008, portant un cachet "refus" à la date du 24 novembre 2008 barré et un cachet "annexe à la décision du 23.03.2009" qui indique une avancée côté jardin au-delà du balcon du 2^{ème} étage;
- deux exemplaires d'un plan "Plan 2^{ème} étage" modifié à la date du 22 août 2008, portant un cachet "refus" à la date du 24 novembre 2008 barré et un cachet "annexe à la décision du 23.03.2008" qui indique une avancée côté jardin au-delà du balcon du 2^{ème} étage, les matériaux étant un "vitrage translucide (pas transparent)";
- un plan "Elévation rue Longue" modifié à la date du 22 août 2008, portant un cachet "refus" à la date du 24 novembre 2008 barré et un cachet "annexe à la décision du 23.03.2009";
- un plan "Plan 3^{ème} étage" modifié à la date du 22 août 2008, portant un cachet "refus" à la date du 24 novembre 2008 barré et un cachet "annexe à la décision du 23.03.2009" qui indique qu'au 3^{ème} étage seront aménagés deux greniers et un local technique pour chaque habitation et qui indique une avancée côté jardin au-delà du balcon du 2^{ème} étage;
- un plan "Elévation" modifié à la date du 22/08/2008, portant un cachet "refus" à la date du 24 novembre 2008 barré et un cachet "annexe à la décision du 23.03.2009" qui indique une avancée côté jardin au-delà du balcon du 2^{ème} étage;

Considérant que les plans modifiés le 22 décembre 2008 divergent des plans modifiés le 22 août 2008 et refusés le 24 novembre 2008; que les plus anciens reprennent une avancée au-delà du balcon du 2^{ème} étage côté jardin qui disparaît dans les plus récents qui, eux, transforment les greniers du 3^{ème} étage en chambres et

salles de bain; que tous ces plans contradictoires sont annexés à la décision attaquée qui ne dit pas expressément lesquels sont à prendre en considération;

Considérant qu'en n'indiquant pas la date à laquelle le dernier avis du fonctionnaire délégué a été donné, en faisant état d'une réunion en décembre 2008 et en prétendant que les nouveaux plans de janvier 2009 répondent aux exigences du fonctionnaire délégué, la première partie adverse adopte une motivation inadéquate; que le dernier avis défavorable du fonctionnaire délégué date du 13 mars 2009, est postérieur au dépôt des plans de janvier 2009 et à la réunion de décembre 2008 et indique clairement que son avis est défavorable au regard du projet présenté; que l'acte attaqué n'exprime pas les motifs pour lesquels il est passé outre l'avis défavorable du 13 mars 2009;

Considérant qu'il résulte des plans produits par les requérants que :

- le projet refusé en 2007 a une hauteur sous faîte de 11 m 05 (le niveau du sol est coté 53.60, le sol du 3^{ème} étage est coté 60.10 et la distance entre le sol du 3^{ème} étage et le faîte du toit est de 4.55 m - mesures relevées sur le plan "coupe AA") alors que le projet autorisé en 2009 culmine à 65.03 (mesure relevée sur le plan "élévation latérale" du 22 décembre 2008) soit 38 cm plus haut que le projet refusé en 2007;
- le projet refusé en 2007 a une profondeur de 8 m 90 et une largeur en façade de 12 m 20 (mesures relevées sur le plan "étage 1") alors que le projet autorisé en 2009 a une profondeur de 12 m et une largeur de 2 x 6 m 40 (mesures relevées sur le plan "plan 1^{er} étage" du 22/12/2008);

Considérant que le projet de 2007 consistait en un immeuble de trois appartements et le projet de 2009 en deux maisons bi-familiales; qu'il ressort de l'avis préalable des autorités communales et de l'avis du fonctionnaire délégué émis sur le projet de 2007 ainsi que du refus de ce projet en 2007 que celui-ci a notamment été refusé parce qu'il aurait été plus approprié de construire deux maisons unifamiliales de même gabarit en coupe que l'habitation à laquelle le projet se raccroche; que le projet de 2009 s'écartant encore plus des limites que s'était fixées l'autorité communale en 2007, celle-ci devait exprimer dans l'acte attaqué les éléments qui lui permettait de s'écarter de cette première appréciation;

Considérant que dans le cadre de la procédure ayant conduit à l'adoption de l'acte attaqué, la police a émis, le 30 juin 2008, un avis négatif lié au manque de places de parking auquel l'acte attaqué ne répond pas;

Considérant que l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 13 mars 2009 dont le permis octroyé s'écarte critiquait l'usage de la brique de ton beige et de l'ardoise pour leur manque d'intégration au cadre environnant; qu'en ce qui concerne la brique, l'acte attaqué impose "une brique de parement rugueuse de ton rouge à

brun à dominante brune", ce qui est suffisamment précis; que l'obligation de "présenter un échantillon accompagné du prospectus en couleurs (qui sera annexé au dossier) au Service Urbanisme avant le début des travaux" permet à l'administration de vérifier que les briques à mettre en oeuvre correspondent à la condition qu'elle a émise; que par contre, en ce qui concerne les ardoises, l'acte attaqué ne comporte aucun motif permettant de comprendre pourquoi l'avis du fonctionnaire délégué n'a pas été suivi; que le premier moyen est fondé;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la violation des articles 1^{er} du CWATUP et 23 de la Constitution et d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'ils reprochent à la commune de Braine-l'Alleud d'avoir autorisé une construction qui dénature les immeubles voisins, prive les voisins d'une partie de la lumière dont ils jouissent actuellement, augmente la densité de population de manière considérable avec des nuisances corrélatives qui entraînent une atteinte flagrante au cadre de vie et à la qualité de vie des riverains; qu'ils considèrent que les charges normales du voisinage sont dépassées et que le projet aurait dû être refusé; qu'ils reprochent à la première partie adverse de ne pas avoir "apprécié raisonnablement le projet en ne mettant pas en balance les intérêts en jeu";

Considérant que ni les parties adverses ni les intervenants ne répondent au moyen;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des requérants quant au bon aménagement des lieux; qu'il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste;

Considérant que s'il résulte de l'examen du premier moyen que la commune de Braine-l'Alleud a écarté l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 13 mars 2009 et qu'elle s'est écartée de sa propre appréciation émise en 2007 sans motiver sa décision, le seul caractère inadéquat de la motivation l'acte attaqué ne permet pas, à défaut d'autres éléments, de conclure à l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que si le Conseil d'Etat ne peut partager les conclusions du rapport quant au second moyen, la circonstance que le premier a été déclaré fondé fait qu'il résulte des débats succincts qu'il y a lieu d'annuler l'acte attaqué ainsi que le proposait l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire; qu'en raison de l'annulation de l'acte attaqué, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de son exécution,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Konstantinos ZABOUKIS et Martine STASSEYNS est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 23 mars 2009 par la commune de Braine-l'Alleud à Konstantinos ZABOUKIS et Martine STASSEYNS pour la construction de deux maisons bi-familiales sur un terrain sis à Braine-l'Alleud, rue Longue 401 et cadastré division 4, section D, n^{os} 179b et 176a;

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 350 euros chacune et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 125 euros chacune.

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

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

Fr. DAOUT.