

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 241.700 du 31 mai 2018

A. 221.914/XIII-7978

En cause :

KONGOLO Kakesse,
ayant élu domicile chez
M^e Bruno LECLERCQ, avocat,
rue Colleau 15
1325 Chaumont-Gistoux,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée
PLOMBERIE-TOITURE SINTOBIN,
ayant élu domicile chez
M^e Louise Marie NGO MALLONG-BECK, avocat,
chaussée de Wavre 422
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 11 avril 2017, Kakesse KONGOLO demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 30 janvier 2017 par le Ministre de la Région wallonne chargé de l'Environnement et de l'Aménagement à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) PLOMBERIE-TOITURE représentée par D. SINTOBIN pour la construction de deux habitations unifamiliales sur un bien sis à Braine-l'Alleud, chemin des Roussettes, cadastrée 2^{ème} division, section A, n^o 197.

II. Procédure

Par une requête introduite le 12 juin 2017, la S.P.R.L. PLOMBERIE-TOITURE SINTOBIN demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 6 juillet 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Luc DONNAY, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie adverse a sollicité la poursuite de la procédure.

La partie intervenante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 10 avril 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 3 mai 2018 à 09.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Bruno LECLERCQ, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Aurélie VANDENBERGHE, loco M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Louise Marie NGO MALLONG-BECK, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Luc DONNAY, 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

1. Le 2 octobre 2014, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) PLOMBERIE-TOITURE SINTOBIN D. introduit une demande de permis d'urbanisme pour la "construction de deux habitations unifamiliales jumelées", sur un bien sis à Braine-l'Alleud, chemin des Roussettes, en mitoyenneté avec une habitation préexistante située à sa gauche.

Le bien, cadastré 2^{ème} division, section A, n° 197, est situé en zone d'espaces verts au plan de secteur de Nivelles adopté par un arrêté royal du 1^{er} décembre 1981.

Plusieurs demandes de permis d'urbanisme portant sur le même terrain avaient précédemment fait l'objet de décisions de refus de la part des autorités communales.

La partie requérante est propriétaire de plusieurs biens voisins de la parcelle où le projet a vocation à s'établir (parcelles cadastrées n^{os} 194, 195/A et 196, chemin des Roussettes n^{os} 45 et 47). Selon la copie de l'acte notarié du 19 septembre 2000, la partie requérante et Kalibiona MASENGO sont propriétaires d'une maison d'habitation sise chemin des Roussettes, n° 47, parcelles cadastrées section A, n° 194 et 195/A, d'une maison d'habitation chemin des Roussettes n° 45, cadastrée section A, n° 196 et d'un terrain cadastré section A n° 193. D'après le plan d'implantation déposé par le demandeur de permis, les parcelles n^{os} 194, 195/A et 196 sont toutes trois mitoyennes à la parcelle n° 197, lieu du projet.

2. Par un courrier du 9 décembre 2014, la commune de Braine-l'Alleud délivre à la demanderesse de permis un accusé de réception indiquant que le dossier est complet à la date du 5 décembre 2014.

3. Le 18 décembre 2014, une réunion d'information est organisée au service de l'urbanisme de la commune de Braine-l'Alleud; une enquête publique est par ailleurs organisée sur le territoire de la commune du 18 décembre 2014 au 7 janvier 2015. Elle suscite le dépôt de trois réclamations, dont deux émanant du requérant et de Kalibiona MASENGO.

4. Le 30 décembre 2014, la S.C.R.L. VIVAQUA émet sur le projet un avis favorable conditionnel.

5. Le 28 août 2015, la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité de la commune (C.C.A.T.M.) émet sur le projet un avis favorable libellé comme suit :

" Rétroacte du dossier y compris dernier avis de la CCATM.
Présentation des modifications visant à respecter les souhaits de la CCATM
Affectation du sol : OK
Gabarit et esthétique : OK
Emplacement de parking : OK 1 garage + 1 emplacement
Accès à la toiture plate à l'arrière : OK il sera indiqué toiture inaccessible et il n'y aura pas de garde du corps
Inondation ? : Non
Jeu de matériaux ? : Brique rouge à brun et crépi : OK

Monsieur Van Ham rappelle que l'avis de la CCATM était défavorable et qu'elle doit rester cohérente. Il n'est pas d'accord avec la dérogation au plan de secteur.

Monsieur Van Ham signale aussi que l'intitulé du point "Mr Sintobin demande à être entendu ..." n'est pas clair. Nulle part il n'est mis que c'est un nouveau projet or il estime que c'est bel et bien un nouveau projet qui est représenté et que par conséquent il y a lieu de recommencer l'enquête puisque le fait que ce soit en zone verte n'a toujours pas été solutionné. Madame Berckmans lui répond que le problème de la zone verte ne sera jamais solutionné et que c'est la raison pour laquelle il y a dérogation. Elle précise également que ce n'est pas un nouveau projet mais une modification répondant aux souhaits de la CCATM et qu'il n'y a par conséquent pas lieu de recommencer l'enquête.

Monsieur Wautier précise que cette démarche a été initiée pour faciliter le dialogue entre les demandeurs et la CCATM.

Les modifications sont approuvées par 9 oui et 2 non".

Il semble découler de ce qui précède que la C.C.A.T.M. avait précédemment donné un avis défavorable, non versé au dossier administratif, et que, pour y répondre, des modifications - dont on ignore la teneur - ont été apportées au projet entre l'enquête publique et l'avis du 28 août 2015.

6. Par un courrier du 21 décembre 2015, la commune avise la demanderesse de permis que l'examen de sa demande a fait apparaître des points contraires à certaines dispositions légales, et sollicite le dépôt de documents modifiés en application de l'article 116, § 6, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

7. Des plans modificatifs et des compléments d'information sont produits les 19 février 2016, 25 février 2016 et 1^{er} avril 2016.

8. Le 18 avril 2016, le collège communal de Braine-l'Alleud émet sur le projet un avis favorable conditionnel motivé comme suit :

" Considérant que le projet a été soumis aux modalités de publicité pour dérogation au plan de secteur;

Considérant que l'enquête publique, menée du 18/12/2014 au 07/01/2015 a soulevé 3 réclamations portant sur les points suivants :

1. l'avis d'enquête a été réceptionné le 18/12/14 et l'affichage a été apposé en date du 17/12/14;
2. plusieurs demandes ont déjà été refusées et une délivrance constituerait un revirement d'attitude;
3. le projet est dérogoire au plan de secteur;
4. le projet est en rupture totale avec l'environnement bâti et non bâti;
5. la voie d'accès latérale à la partie arrière du projet, telle que figurée par l'auteur du projet, empiète sur la propriété des voisins, ceux-ci étant d'ailleurs en litige avec le demandeur pour cela.

Vu l'avis favorable de la CCATM du 20/08/2015, libellé comme suit : [...]

Considérant que le projet a fait l'objet de suspensions des délais en application de l'article 116, § 6, du CWATUPE;

Vu les plans modificatifs introduits et les compléments d'informations fournis les 15/10/2015, 25/05/2015 et 01/04/2016;

Vu l'avis favorable du 30/12/2014 de Vivaqua;

Considérant que, suivant l'application de l'article 112 du CWATUP, un permis d'urbanisme pourrait être octroyé moyennant le respect de 3 conditions applicables au présent bien, à savoir que :

- le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum
- ce terrain et ces habitations soient situées à front d'une voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte-tenu de la situation des lieux
- les constructions s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone;

Considérant, pour rappel, que plusieurs demandes ont déjà été refusées sur ce terrain, à savoir :

- le permis d'urbanisme n° 2007/PU038 introduit par Thomas & Piron pour construire 3 maisons d'habitation refusé le 10/02/2007
- la demande d'accord de principe introduite par Monsieur Bergamini pour construire 1 immeuble comprenant 4 appartements refusée le 08/12/2008
- le permis d'urbanisme n° 2009/PU079 introduit par Thomas & Piron pour construire 2 maisons d'habitation refusé le 11/01/2010;
- la demande d'accord de principe favorable du 19/03/2012 sur la construction d'une seule maison d'habitation compte tenu de la situation en dérogation du bien et de la future ZACC situées à l'arrière de celui-ci;

Vu son accord de principe favorable du 03/06/2013 pour la construction de 2 habitations;

Considérant que le terrain se situe dans un quartier urbain au Schéma de Structure communal qui prévoit une densité de 10 à 15 logements/ha;

Considérant que le terrain présente une superficie de 17a 21ca, soit une densité de 1,7 à 2,6 logements sur le terrain;

Considérant que la construction de 2 maisons d'habitation sur ledit terrain peut dès lors être visée favorablement;

Considérant que la ZACC située à l'arrière du terrain a été classée en priorité 2 et pourrait être mise en œuvre ultérieurement via une nouvelle voirie à créer sur l'assiette (à modifier éventuellement) du sentier du Ménil;

Considérant, par ailleurs, que les premiers projets de mise en œuvre de ladite ZACC et datant de 2007, prévoyaient la création d'une nouvelle voirie pour partie sur ledit sentier;

Considérant que le projet actuel présente une nette amélioration de sa qualité architecturale;

Considérant que la hauteur des bâtiments est revue à la baisse;

Considérant que les façades sont travaillées avec des matériaux différents afin de rompre la monotonie des élévations;

Considérant que les toitures sont différenciées entre les différents volumes d'habitation;

Considérant que les versions précédentes du projet proposaient une architecture de type «immeubles à appartements», que le projet actuel propose une typologie «maison unifamiliale» mieux adaptée au cadre bâti;

Décide : d'émettre un avis préalable favorable sous réserve de :

1. réaliser les trottoirs;
2. prévoir 2 raccordements à l'égout;
3. se conformer au Code civil en matière de vues directes et indirectes".

9. Le 10 juin 2016, le fonctionnaire délégué refuse la dérogation au plan de secteur et émet un avis défavorable sur le projet. Cette décision est libellée de la manière suivante :

" Considérant qu'une zone d'espaces verts contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles (art. 37 du CWATUP);

Considérant que cette zone d'espaces verts fait face à une zone d'aménagement communal concerté; que cette zone n'a pas encore été mise en œuvre!; que, dès lors, la transition végétale prévue à l'article 37 du CWATUP pourrait s'avérer être utile pour la mise en œuvre de la ZACC; qu'un accès à la ZACC pourrait être prévu;

Considérant dès lors qu'il serait judicieux de garder un potentiel d'accès vers la ZACC;

Considérant également qu'il n'y a pas lieu de densifier à outrance la zone; qu'une seule habitation unifamiliale peut être envisagée;

Considérant que, d'un point de vue paysager, l'impact du pignon aveugle existant est désastreux; que dès lors une maison 3 façades s'appuyant sur le pignon aveugle existant serait de meilleure qualité;

Considérant également que la profondeur des constructions projetées est excessive; que le raccord avec le pignon aveugle existant est à redéfinir; que l'implantation d'une habitation trois façades plus large et moins profonde qui préserverait un passage latéral suffisant le long de la limite nord de la parcelle pour permettre d'y aménager ultérieurement une voirie ou un piétonnier pourrait constituer une solution acceptable".

10. Le 4 juillet 2016, le collège communal de Braine-l'Alleud refuse le permis sollicité, au motif que "seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations". Cette décision est notifiée à la demanderesse de permis par un courrier recommandé portant la date du 15 juillet 2016.

11. Par un courrier du 4 août 2016, D. SINTOBIN introduit contre cette décision un recours auprès du Gouvernement wallon, dans lequel il précise notamment qu'"aucune contestation de voisinage n'a été constatée" et qu'il est allé "également consult[er] personnellement les voisins pour savoir s'il y avait une contestation".

12. le 7 novembre 2016, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable motivé comme suit :

" Compte-tenu de ce que la parcelle en cause s'implante en zone d'espaces verts au plan de secteur; que le bien se situe dans un quartier urbain (densité prévue de 10 à 15 logements) au schéma de structure communal; que la densité proposée est conforme à cette norme;

Compte tenu de ce que l'administration précise que «le fonctionnaire délégué a refusé la dérogation au plan de secteur en ce qu'il considère que la zone d'aménagement communal concerté n'a pas encore été mise en œuvre et que la transition végétale prévue au plan de secteur pourrait s'avérer utile ou servir éventuellement d'accès à la zone d'aménagement communal concerté; qu'il estime par ailleurs qu'il n'y a pas lieu de densifier à outrance la zone et qu'une seule habitation devrait être envisagée; qu'il estime également que le pignon aveugle existant est désastreux et qu'une habitation trois façades s'appuyant sur le pignon aveugle devrait être envisagée; que la profondeur de construction est excessive»;

Compte-tenu de ce que l'article 112 du CWATUP relatif au comblement permettant une dérogation au plan de secteur précise ceci : «[...]»;

Compte-tenu de ce que le fonctionnaire délégué a refusé la dérogation au plan de secteur sur des principes d'aménagement du territoire, estimant que la zone d'espaces verts pourrait jouer un rôle important dans la mise en œuvre de la zone d'aménagement communal concerté comme voie d'accès notamment; que par ailleurs le fonctionnaire délégué évoque des problèmes urbanistiques, notamment en ce qui concerne le gabarit;

Compte-tenu de ce que la Commission n'est pas en mesure d'apprécier si les conditions d'application de l'article 112 sont rencontrées et ce en particulier en ce qui concerne le point 3° lequel précise que : «les constructions (transformations, agrandissements et reconstructions) s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone»; qu'en effet le dossier ne contient pas d'analyse suffisamment large; qu'il est impossible de vérifier que le projet ne compromet pas le rôle de formation paysagère ou de transition végétale que doit avoir la zone d'espaces verts; qu'il est impossible de savoir exactement quelle conséquence aurait le projet sur l'aménagement de la zone connexe en termes d'accès notamment; qu'il n'est pas inutile de rappeler que la zone d'espaces verts est une zone non destinée à l'urbanisation; qu'il n'est pas opportun d'octroyer une dérogation au plan de secteur sans vision globale du quartier".

13. Par un courriel du 5 décembre 2016, l'architecte de la demanderesse de permis adresse à la direction juridique, des recours et du contentieux du service public de Wallonie (S.P.W.) des documents complémentaires qui établiraient l'existence d'autres possibilités d'accès à la ZACC.

14. Le 30 janvier 2017, le Ministre délivre le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est libellée de la manière suivante :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Considérant que la sprl Plomberie-Toiture représentée par Daniel Sintobin a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Chemin des Roussettes à 1420 Braine-l'Alleud, cadastré Braine-l'Alleud 2, section A, n° 197 et ayant pour objet la construction de deux habitations unifamiliales jumelées;

Considérant qu'en date du 4 juillet 2016, le Collège communal de la ville de Braine-l'Alleud a refusé le permis d'urbanisme; que la décision a été réceptionnée au plus tôt par le demandeur en date du 18 juillet 2016;

Considérant que Daniel Sintobin, agissant pour la sprl Plomberie-Toiture, a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 5 août 2016, réceptionné le 8 août 2016; que le recours a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est dès lors recevable;

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

Considérant qu'une audition a eu lieu le 7 novembre 2016;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 7 novembre 2016, un avis défavorable (voir annexe 1);

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 9 janvier 2017, une proposition d'octroi du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« Considérant que le bien se situe en zone d'espaces verts selon les dispositions du plan de secteur de Nivelles adopté par arrêté royal du 1/12/1981;

Considérant qu'un schéma de structure communal adopté par le conseil communal le 27/02/2012 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal;

Considérant que le bien se situe dans un périmètre d'une zone de prévention de captage éloignée IIB 'Braine-l'Alleud/Waterloo - puits Bourdon 3-5, Menil, 5-6, Boucqueau et de Waterloo';

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

Considérant que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du Code de l'environnement, est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant pour mémoire qu'un permis visant à construire 3 habitations a été refusé à la société Thomas & Piron en date du 10 décembre 2007; qu'un accord de principe visant à construire un immeuble de 4 appartements à Monsieur Bergamini a été refusé en date du 8 décembre 2008; qu'un permis visant à construire 2 habitations à la société Thomas & Piron a été refusé en date du 11 janvier 2010; qu'un accord de principe visant la construction d'une

maison a fait l'objet d'un avis favorable en date du 19 mars 2012; qu'enfin, la construction de 2 habitations a fait l'objet d'un avis de principe favorable en date du 3 juin 2013;

Considérant que la présente demande a fait l'objet de plans modificatifs en date du 15 octobre 2015, 19 février 2016, 25 février 2016 et 1^{er} avril 2016;

Considérant que la demande vise la construction de 2 habitations jumelées;

Considérant que le bien est situé en zone d'espaces verts au plan de secteur;

Considérant à cet égard que l'article 37 du Code dispose que : '[...]';

Considérant que la demande déroge au plan de secteur;

Considérant cependant que l'article 112 du CWATUP stipule que : '[...]';

Considérant que l'article 114 du Code dispose que : '[...]';

Considérant que le Fonctionnaire délégué sollicité a refusé la dérogation et remis un avis défavorable le 10 juin 2016 en raison de ce qu'il considère notamment que la zone d'aménagement communal concerté (ZACC) située à l'arrière du terrain n'a pas encore été mise en œuvre et que la transition végétale prévue au plan de secteur pourrait s'avérer utile ou éventuellement un accès à la zone d'aménagement communal concerté; il estime par ailleurs qu'il n'y a pas lieu de densifier à outrance la zone et qu'une seule habitation devrait être envisagée; il estime également que le pignon aveugle existant est désastreux et qu'une habitation 3 façades s'appuyant sur le pignon aveugle devrait être envisagée enfin, il estime que la profondeur de construction est excessive;

Considérant que l'administration communale a refusé le permis en raison du refus de dérogation du fonctionnaire délégué et ce malgré son avis favorable préalable;

Considérant que la Commission d'avis sur recours est défavorable au projet; que son avis est principalement motivé comme suit : '[...]';

Considérant, quant aux conditions de l'article 112, que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux constate que le terrain est situé entre 2 habitations antérieures au plan de secteur et distantes de moins de 100m; que ces habitations sont situées du même côté de la voirie; que celle-ci est équipée;

Considérant quant à l'intégration au site, au regard de la photo aérienne, que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux constate que ce terrain est situé dans un petit noyau bâti caractérisé par le chemin des Roussettes et la rue Pergère; que l'urbanisation du terrain faisant l'objet de la demande permet de relier les constructions entre elles; qu'en effet, l'habitation sise sur la parcelle A197 semble isolée et non connectée au quartier; que cette habitation sise sur la parcelle A197 est d'ailleurs construite en mitoyenneté témoignant d'une volonté d'urbaniser la parcelle voisine; que le projet ici envisagé s'adosse à ce mur en attente et s'inscrit donc en continuité de l'habitation existante;

Considérant que les 2 habitations présentent un gabarit similaire au bâtiment contre lequel elles s'implantent; que le recul est identique et permet le stationnement des véhicules permettant d'éviter le report sur l'espace public;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que les conditions de l'article 112 sont dès lors rencontrées;

Considérant que suite à l'avis défavorable de la Commission d'avis, l'auteur de projet a fait parvenir en date du 5 décembre 2016 des documents permettant de situer l'ensemble des accès potentiels à cette ZACC; qu'il apparaît au regard de ce document qu'outre l'accès par la parcelle du demandeur, il existe 5 accès à cette ZACC; que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que l'accès depuis la parcelle du demandeur ne semble pas particulièrement bien située; qu'en effet, l'accès débouche à l'angle de la ZACC et ne permet dès lors pas une desserte optimale de la zone; que les accès 2, 4 et 5 semblent mieux localisés afin de distribuer la ZACC de manière optimale;

Considérant qu'en ce qui concerne l'accès à la ZACC depuis la parcelle du demandeur, de l'examen du plan cadastral, il apparaît que le fond de la présente parcelle débouche sur des fonds de jardin des habitations de la rue Pergère; qu'il est dès lors peu probable que l'aménagement de la ZACC propose un accès depuis cette parcelle dès lors qu'elle nécessiterait l'expropriation d'une dizaine de fonds de jardin;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime qu'il y a lieu de délivrer le permis d'urbanisme»;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de délivrer le permis d'urbanisme".

Cette décision est notifiée au requérant par un pli recommandé du 9 février 2017.

IV. Recevabilité

IV.1. Thèses des parties

Les parties adverse et intervenante contestent l'intérêt du requérant au recours dès lors qu'il ne produit aucun titre justifiant sa qualité de propriétaire du bien voisin du terrain litigieux et renseigne, dans le recours en annulation, un domicile à Beersel.

La partie requérante produit, en annexe au mémoire en réplique, le titre de propriété d'une maison d'habitation sise à chemin des Roussettes, n° 47, cadastrée section A, n°s 194 et 195/A, d'une maison d'habitation sise "en retrait du chemin des Roussettes n° 45", "cadastrée comme ruine" section A n° 196, et d'un terrain cadastré section A n° 193.

IV.2. Examen

Plusieurs des biens de la partie requérante joignent immédiatement la parcelle destinée à accueillir le projet litigieux.

La qualité de propriétaire de parcelles voisines de celle qui fait l'objet d'un projet soumis à permis suffit à justifier l'intérêt au recours contre ce permis.

L'exception d'irrecevabilité est rejetée.

V. Le premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête

La partie requérante prend 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, des articles 37, 112, 114 et 330 du CWATUP, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de l'effet utile de l'enquête publique et du principe de bonne administration qui implique que l'autorité doit procéder à l'examen complet des circonstances de la cause et répondre aux réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique".

Elle considère que l'acte attaqué méconnaît les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, en ce qu'il n'apporte aucune réponse aux réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique, de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer, à la lecture du permis litigieux, si son auteur les a prises en considération.

À titre surabondant, elle précise que, dans sa décision du 4 juillet 2016, l'autorité communale résumait les réclamations sans en apprécier le bien-fondé, de sorte qu'une motivation par référence à la décision de refus de permis initiale ne répondrait pas non plus aux exigences de motivation formelle.

Elle souligne enfin que la question de la limite du fonds n'est pas examinée dans le permis. Elle soutient que, vu l'absence de réponse aux réclamations, l'autorité a pu être induite en erreur par le courrier de recours du 4 août 2016 de D. SINTOBIN qui affirme qu'il a personnellement consulté les voisins et qu'aucune contestation de voisinage n'a été constatée.

B. Le mémoire en réponse

Dans le mémoire en réponse, la partie adverse estime que le moyen n'est recevable qu'en ce qu'il est pris du défaut de motivation, la requête ne précisant pas en quoi les autres dispositions invoquées auraient été violées en l'espèce.

Elle fait valoir les éléments suivants :

- l'acte attaqué a répondu à tous les griefs résumés dans la décision du collège communal du 4 juillet 2016;
- la question des refus antérieurs et du revirement d'attitude est abordée dans la délibération communale, qui se réfère tant aux caractéristiques du projet qu'à l'avis de la C.C.A.T.M. qu'elle reproduit;
- ce grief ne la concerne pas dès lors que c'est la première fois qu'elle se prononce sur un projet relatif à cette parcelle;
- tant le permis attaqué que la délibération communale examinent la demande de dérogation au plan de secteur;
- le grief relatif à l'empiètement de la voie d'accès latérale sur la propriété voisine ne tient pas compte des modifications "susceptibles d'avoir été apportées en suite du courrier adressé par l'autorité communale en date du 21 décembre 2015"; elle fait grief à la partie requérante de ne pas préciser en quoi sa critique serait encore pertinente.

C. Le mémoire en intervention

Dans le mémoire en intervention, la partie intervenante soutient que la partie requérante ne démontre pas que l'autorité a violé les dispositions visées au moyen. Pour le surplus, elle renvoie à l'argumentation de la partie adverse.

D. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la partie requérante concède, quant à la recevabilité du moyen, que celui-ci porte exclusivement sur le défaut de motivation du permis litigieux au regard des réclamations introduites lors de l'enquête publique.

Quant au fond, elle apporte les précisions suivantes :

- il n'est pas sérieusement contestable que la motivation de l'acte attaqué est lacunaire et inadéquate, la tenue d'une enquête publique n'y étant même pas mentionnée;

- le permis litigieux ne permet pas de vérifier que l'autorité a examiné le bien-fondé des réclamations introduites; la seule mention de la décision de refus de permis du 4 juillet 2016 est à cet égard insuffisante;
- les considérations du mémoire en réponse qui ne figurent pas dans le permis constituent une tentative de motivation *a posteriori*;
- la partie intervenante soutenait dans son recours administratif qu'"aucune contestation de voisinage n'a été constatée" et qu'elle avait "également consulté les voisins pour savoir s'il y avait une contestation", ce qui est démenti par le contenu même des réclamations introduites durant l'enquête publique, auxquelles il se justifiait dès lors d'autant plus de répondre.

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante signale qu'elle a décidé de mettre fin "à l'inertie du requérant" et a saisi la justice d'une action en bornage.

V.2. Examen

L'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs dispose comme suit :

" La motivation exigée consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Elle doit être adéquate".

En ce qui concerne les motifs de droit, l'autorité doit indiquer le fondement juridique de la décision; en ce qui concerne les motifs de fait, il s'agit d'indiquer les circonstances concrètes qui ont amené l'autorité à adopter tel acte; elle doit expliquer le syllogisme qui conduit à la décision, ce qui requiert de montrer comment les critères légaux ont été appliqués concrètement aux caractéristiques du projet.

Un acte n'est adéquatement motivé en la forme, au sens de la loi du 29 juillet 1991, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient, et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude.

L'autorité ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, 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 s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. À cet égard, l'autorité n'a pas l'obligation de

répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique. Il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

En cas de litige, il faut que le juge puisse comprendre, à la lecture de la décision, pourquoi les objections n'ont pas été suivies et vérifier qu'elle a été prise en connaissance de cause.

Les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux. Un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux. Cette appréciation relève de l'opportunité de l'action administrative.

En l'espèce, la motivation du permis litigieux ne contient pas de réponse expresse aux réclamations formulées durant l'enquête publique et l'autorité de recours n'y évoque même pas la tenue de cette enquête. Le simple visa de la décision du collège communal ne permet pas de considérer que l'autorité de recours s'approprie l'examen que l'autorité de première instance aurait faite de ces réclamations. Dans ces conditions, il n'est pas établi qu'elle a bien pris en compte ces réclamations et statué en toute connaissance de cause.

Le requérant peut trouver, implicitement, dans les motifs de l'acte attaqué, les raisons du rejet de certains de ses griefs, notamment s'agissant de l'octroi d'une dérogation au plan de secteur. Tel n'est cependant pas le cas de l'objection relative aux limites de propriété. Le litige était pourtant évoqué clairement dans ses réclamations successives. Ainsi, dans leur courrier du 4 janvier 2015, Kakesse KONGOLO et Kalibiona MASENGO s'exprimaient de la manière suivante :

" Nous constatons [...] que le chemin d'accès latéral à la partie arrière du projet semble toujours empiéter sur notre propriété. Nous sommes d'ailleurs toujours en litige relatif à la délimitation des propriétés concernées. De ce fait, en absence de relevé de délimitation qui aura reçu notre agrément le projet risque de porter atteinte à nos droits, sur le plan civil. Aucun permis d'urbanisme ne pourrait donc être délivré tant que le litige relatif à la délimitation des propriétés concernées n'aura pas été réglé (absence de relevé de mesurage des terrains conformes aux bornes réglementaires placées sur notre terrain depuis le siècle passé)".

Dans le courrier du 6 janvier 2015, leur conseil rappelait cet élément en ces termes :

" Comme mes clients vous en ont informé, la voie d'accès latérale à la partie arrière du projet, telle que figurée par l'auteur de projet, empiète sur leur propriété. Mes clients sont d'ailleurs en litige avec le demandeur de permis d'urbanisme, quant à la fixation de la limite entre les propriétés concernées. Il en résulte que vous ne pourriez statuer en pleine connaissance de cause, tant que cette question civile n'aura pas été tranchée. En outre, mes clients n'ont donné aucune autorisation pour l'introduction d'une demande de permis portant, fut-ce partiellement, sur leur propriété".

Dans sa réponse au moyen, la partie adverse ne soutient pas que ce point de la réclamation du requérant ne serait pas précis et pertinent. Elle se limite à noter que ce grief "ne tient pas compte des modifications susceptibles d'avoir été apportées au projet ensuite du courrier adressé par l'autorité communale en date du 21 décembre 2015" et reproche au requérant de ne pas préciser "en quoi sa critique serait encore pertinente vu ces modifications".

Il appartenait à l'auteur de l'acte attaqué d'indiquer au réclamant que son grief avait ou non une importance au regard du bon aménagement des lieux. Si des modifications ont été apportées au projet pour y répondre, il appartenait à l'auteur du permis de l'expliquer dans la motivation formelle de celui-ci.

Au demeurant, la nature exacte des multiples modifications qui ont été apportées au projet après la tenue de l'enquête publique est impossible à déterminer sur la base du dossier administratif produit, celui-ci ne comportant même pas les plans initiaux joints à la demande de permis.

La partie adverse est d'autant plus mal fondée à reprocher au requérant de ne pas justifier de l'actualité de sa critique que, à lire les propos qu'elle tient dans son mémoire en réponse, elle est manifestement elle-même dans l'incapacité d'établir que le projet, tel qu'il a été autorisé par le permis litigieux, priverait la réclamation de pertinence.

Le premier moyen est fondé.

VI. Le deuxième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un deuxième moyen "de la violation des articles 112 et 114 du CWATUP, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration, de l'absence, de l'insuffisance ou de l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir".

Elle fait grief à l'autorité d'avoir octroyé une dérogation au plan de secteur sans avoir respecté les modalités définies aux articles 112 et 114 du CWATUP, et sans avoir motivé adéquatement sa décision au regard des conditions imposées par ces articles.

Elle souligne qu'une dérogation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel, qu'elle ne peut dénaturer la règle à laquelle elle déroge, qu'elle est d'interprétation restrictive et qu'il appartient au demandeur d'apporter les pièces justifiant que ces conditions sont rencontrées. Elle rappelle également que le fonctionnaire délégué a refusé d'octroyer la dérogation.

S'agissant spécifiquement de l'application de l'article 112 du CWATUP, elle estime qu'il ne résulte pas de la motivation du permis litigieux que l'autorité a effectivement vérifié que la construction sur la parcelle n° 198A est antérieure à l'adoption du plan de secteur de Nivelles, le 16 mai 1982.

Elle considère que l'intégration du projet au site bâti et non bâti n'est pas analysée de manière concrète. Elle observe que, dans son avis du 7 novembre 2016, la commission d'avis sur les recours estimait que le dossier produit ne permettait pas de porter une appréciation sur les conditions d'application de l'article 112 du Code et soulignait notamment qu'une dérogation fondée sur cette disposition ne pouvait être délivrée sans une analyse "suffisamment large", "sans une vision globale du quartier". Elle prétend que l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas adéquatement à cette remarque; elle renvoie sur ce point à l'exposé du troisième moyen. À son sens, les "documents permettant de situer l'ensemble des accès potentiels à la ZACC" fournis par l'auteur du projet ne suffisent pas à donner une vue globale du quartier, et, au demeurant, ne sont "pas fondés sur une analyse adéquate".

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse estime que le moyen n'est recevable qu'en ce qu'il est pris de la violation de l'obligation de motivation, à défaut de préciser concrètement en quoi les autres dispositions invoquées auraient été violées en l'espèce.

Elle fait valoir les éléments suivants :

- la motivation du permis litigieux permet de comprendre pourquoi elle a octroyé la dérogation;
- la partie requérante ne démontre pas que l'auteur de l'acte a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet s'insère entre deux habitations antérieures au plan de secteur;
- elle a examiné l'intégration au cadre bâti en précisant notamment que les constructions projetées présentent un gabarit similaire aux constructions existantes;
- le permis répond adéquatement à l'avis de la commission d'avis sur les recours en faisant notamment référence aux précisions fournies par la demanderesse de permis quant à la situation exacte de la parcelle sur laquelle le projet doit se réaliser.

C. Le mémoire en intervention

Dans le mémoire en intervention, la partie intervenante se rallie aux développements de la partie adverse. À son estime, il ressort "des éléments de fait et de droit que les conditions de l'article 112 du CWATUP sont remplies" et il est "évident que la partie requérante se contente d'affirmer sans démontrer en quoi la partie adverse aurait violé les dispositions précitées, dès lors que celle-ci indique dans l'acte attaqué les circonstances de fait et de droit et expose son raisonnement juridique avant de décider de délivrer un permis de bâtir à la S.P.R.L. PLOMBERIE TOITURE SINTOBIN".

D. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la partie requérante conteste l'irrecevabilité partielle du moyen dès lors qu'elle a bien précisé dans le développement du moyen que l'acte attaqué ne démontre pas que les conditions définies aux articles 112 et 114 du CWATUP sont réunies.

Elle apporte les précisions suivantes :

- la partie adverse ne démontre pas avoir rencontré l'exigence de motivation renforcée des dérogations imposée par la jurisprudence, notamment quant au

caractère exceptionnel de la dérogation et quant à l'absence de dénaturation de la règle de principe;

- il ne lui revient pas d'établir l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation relative à la mise en œuvre de l'article 112 du CWATUP;
- c'est au demandeur de permis puis à l'autorité qu'il appartient de démontrer la réunion des conditions d'application de cette disposition;
- il est douteux que l'habitation sur la parcelle n° 198A ait été construite avant le 16 mai 1982 et la partie adverse ne révèle pas qu'elle a vérifié le point;
- la dernière photographie aérienne disponible au public, antérieure à l'adoption du plan de secteur, permet de constater qu'une des deux constructions jouxtant la propriété n'était pas réalisée en 1971;
- la référence à la similarité des gabarits du projet et des constructions existantes ne suffit pas à établir une analyse concrète de l'exigence d'intégration au cadre bâti et non bâti;
- le permis se limite à faire état d'une photo aérienne et à reproduire des clauses de style, sans décrire le style architectural de l'environnement bâti ni, partant, contrôler l'intégration du projet à cet environnement;
- la commission d'avis sur les recours estimait que le dossier produit ne permettait pas de juger des conditions d'application de l'article 112 du CWATUP;
- l'acte attaqué ne contient pas de réponse adéquate à l'avis de la commission concernant l'octroi de la dérogation.

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante n'apporte pas d'élément nouveau.

VI.2. Examen

Le projet litigieux est situé en zone d'espaces verts au plan de secteur de Nivelles adopté par un arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, publié au Moniteur belge du 6 mai 1982.

L'article 37 du CWATUP définit la zone d'espaces verts comme suit :

- " La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du milieu naturel.
Elle contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles".

L'autorité de recours a estimé pouvoir autoriser le projet litigieux en application de l'article 112 du CWATUP qui dispose comme suit :

- " À l'exclusion des zones naturelles, des zones de parcs et des périmètres de point de vue remarquable, un permis d'urbanisme peut être octroyé dans une zone du plan de secteur qui n'est pas compatible avec l'objet de la demande pour autant que :
- 1° le terrain soit situé entre deux habitations construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur et distantes l'une de l'autre de 100 mètres maximum;
 - 2° ce terrain et ces habitations soient situés à front de voirie et du même côté d'une voie publique suffisamment équipée en eau, électricité et égouttage, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux;
 - 3° les constructions, transformations, agrandissements ou reconstructions s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone.
- Toutefois, aucun permis ne peut être délivré pour des terrains situés à front de voies publiques divisées en quatre bandes de circulation au moins".

L'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP dispose comme suit :

- " Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o".

En principe, le caractère exceptionnel d'une dérogation résulte de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet à un endroit considéré. Cette exigence doit être nuancée quand il s'agit de faire application de l'article 112 du CWATUP, à peine de vider celui-ci de son sens, puisqu'en général, il pourrait toujours être soutenu qu'il n'est pas nécessaire de déroger à l'affectation de la zone pour la construction d'une habitation. En réalité, la mise en œuvre de la règle du comblement revêt déjà en soi un caractère exceptionnel puisqu'elle résulte d'une situation des lieux tout à fait particulière. Il en résulte que, dans ce cas, la motivation du caractère exceptionnel de la dérogation au plan de secteur, exigée par l'article 114 du CWATUP, peut ressortir de la motivation quant au respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire et, plus particulièrement, quant au respect des conditions émises à l'article 112, alinéa 1^{er}, 3^o, à savoir, d'une part, l'intégration au site bâti et non bâti, et, d'autre part, l'obligation de ne pas compromettre l'aménagement de la zone, conditions qui portent sur l'opportunité du projet (C.E., 5 janvier 2016, ROELANDTS, n° 233.405).

En l'espèce, s'agissant du caractère dérogatoire du projet, la proposition de la DGO4, dont l'autorité de recours s'approprie expressément les motifs, s'établit comme suit :

- " Considérant que la demande déroge au plan de secteur;

Considérant cependant que l'article 112 du CWATUP stipule que : «[...]»;

Considérant que l'article 114 du Code dispose que : «[...]»;

Considérant que le Fonctionnaire délégué sollicité a refusé la dérogation et remis un avis défavorable le 10 juin 2016 en raison de ce qu'il considère notamment que la zone d'aménagement communal concerté (ZACC) située à l'arrière du terrain n'a pas encore été mise en œuvre et que la transition végétale prévue au plan de secteur pourrait s'avérer utile ou éventuellement un accès à la zone d'aménagement communal concerté; il estime par ailleurs qu'il n'y a pas lieu de densifier à outrance la zone et qu'une seule habitation devrait être envisagée; il estime également que le pignon aveugle existant est désastreux et qu'une habitation 3 façades s'appuyant sur le pignon aveugle devrait être envisagée; enfin, il estime que la profondeur de construction est excessive;

Considérant que l'administration communale a refusé le permis en raison du refus de dérogation du fonctionnaire délégué et ce malgré son avis favorable préalable;

Considérant que la Commission d'avis sur recours est défavorable au projet; que son avis est principalement motivé comme suit : «Compte-tenu de ce que la Commission n'est pas en mesure d'apprécier si les conditions d'application de l'article 112 sont rencontrées et ce en particulier en ce qui concerne le point 3° lequel précise que : '[...]'; qu'en effet, le dossier ne contient pas d'analyse suffisamment large; qu'il est impossible de vérifier que le projet ne compromet pas le rôle de formation paysagère ou de transition végétale que doit avoir la zone d'espaces verts; qu'il est impossible de savoir exactement quelle conséquence aurait le projet sur l'aménagement de la zone connexe en termes d'accès notamment; qu'il n'est pas inutile de rappeler que la zone d'espaces verts est une zone non destinée à l'urbanisation; qu'il n'est probablement pas opportun d'octroyer une dérogation au plan de secteur sans vision globale»;

Considérant, quant aux conditions de l'article 112, que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux constate que le terrain est situé entre 2 habitations antérieures au plan de secteur et distantes de moins de 100 m; que ces habitations sont situées du même côté de la voirie; que celle-ci est équipée;

Considérant quant à l'intégration au site, au regard de la photo aérienne, que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux constate que ce terrain est situé dans un petit noyau bâti caractérisé par le chemin des Roussettes et la rue Pergère; que l'urbanisation du terrain faisant l'objet de la demande permet de relier les constructions entre elles; qu'en effet, l'habitation sise sur la parcelle A197 semble isolée et non connectée au quartier; que cette habitation sise sur la parcelle A197 est d'ailleurs construite en mitoyenneté témoignant d'une volonté d'urbaniser la parcelle voisine; que le projet ici envisagé s'adosse à ce mur en attente et s'inscrit donc en continuité de l'habitation existante;

Considérant que les 2 habitations présentent un gabarit similaire au bâtiment contre lesquelles elles s'implantent; que le recul est identique et permet le stationnement des véhicules permettant d'éviter le report sur l'espace public;

Considérant, au vu de ce qui précède, que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que les conditions de l'article 112 sont dès lors rencontrées;

Considérant que suite à l'avis défavorable de la Commission d'avis, l'auteur de projet a fait parvenir en date du 5 décembre 2016 des documents permettant de situer l'ensemble des accès potentiels à cette ZACC; qu'il apparaît au regard de ce document qu'outre l'accès par la parcelle du demandeur, il existe 5 accès à cette ZACC; que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que l'accès depuis la parcelle du demandeur ne semble pas particulièrement bien

située; qu'en effet, l'accès débouche à l'angle de la ZACC et ne permet dès lors pas une desserte optimale de la zone; que les accès 2, 4 et 5 semblent mieux localisés afin de distribuer la ZACC de manière optimale;

Considérant qu'en ce qui concerne l'accès à la ZACC depuis la parcelle du demandeur, de l'examen du plan cadastral, il apparaît que le fond de la présente parcelle débouche sur des fonds de jardin des habitations de la rue Pergère; qu'il est dès lors peu probable que l'aménagement de la ZACC propose un accès depuis cette parcelle dès lors qu'elle nécessiterait l'expropriation d'une dizaine de fonds de jardin".

La circonstance que l'objet de la demande permette de "connecter" au quartier l'habitation située sur la parcelle voisine (n° 29), en s'adossant à un mur mitoyen "en attente" paraît constituer un élément de nature à justifier le caractère exceptionnel de la dérogation octroyée.

En revanche, la conclusion selon laquelle les conditions de l'article 112 du CWATUP seraient rencontrées en l'espèce n'est pas motivée de manière suffisante et adéquate.

Tout d'abord, la formule stéréotypée selon laquelle "le terrain est situé entre 2 habitations antérieures au plan de secteur" n'est étayée par aucun document. Les photographies versées au dossier administratif ne permettent pas d'établir que les habitations en question étaient construites avant l'entrée en vigueur du plan de secteur de Nivelles, le 16 mai 1982. Si, dans sa requête, la partie requérante ne conteste pas que la construction de sa propre maison soit antérieure à l'entrée en vigueur du plan de secteur, rien n'indique qu'avant d'octroyer la dérogation litigieuse, l'autorité de recours aurait procédé à une quelconque vérification des dates de construction des habitations voisines.

Ensuite, la motivation du permis litigieux ne témoigne pas d'un examen suffisant de l'intégration du projet au site bâti et non bâti. En effet, si la photographie aérienne à laquelle l'autorité se réfère établit que le terrain en cause "est situé dans un petit noyau bâti caractérisé par le chemin des Roussettes et la rue Pergère", on n'y discerne pas les spécificités architecturales des constructions. Celles-ci ne sont par ailleurs pas décrites dans le permis lui-même. L'intégration au bâti environnant n'a été envisagée concrètement que par rapport à l'habitation située à la gauche du projet ("les 2 habitations présentent un gabarit similaire au bâtiment contre lesquelles elles s'implantent; [...] le recul est identique"), et ce, en se limitant à l'implantation et au gabarit.

Enfin, en vertu de l'article 112, 3°, *in fine*, du CWATUP, la construction en cause ne doit pas compromettre l'aménagement de la zone à laquelle une dérogation est accordée, soit, dans le cas présent, la zone d'espaces verts. Or, en

l'espèce, le passage de la motivation du permis qui évoque les documents communiqués par les demandeurs de permis et les accès potentiels à la zone d'aménagement communal concerté (ZACC) voisine justifie uniquement que ce projet ne compromettrait pas la mise en œuvre d'une zone connexe.

La seule circonstance qu'un accès à la ZACC en question par une autre parcelle serait possible, voire préférable, ne suffit pas à établir que l'immeuble envisagé, situé entre deux ZACC dont on ignore l'affectation future, n'est pas de nature à compromettre l'aménagement d'une zone d'espaces verts dont l'un des objectifs est, selon l'article 37 du CWATUP, de constituer "une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles".

Le deuxième moyen est fondé.

VII. Le troisième moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un troisième moyen "de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des articles 112 et 114 du CWATUP, du principe général de droit selon lequel chaque acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, du principe de bonne administration qui implique que l'autorité doit procéder à l'examen complet des circonstances de la cause, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de l'inexactitude des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir".

Dans une première branche, elle considère que l'auteur du permis attaqué ne répond pas adéquatement à la décision du 10 juin 2016 du fonctionnaire délégué refusant la dérogation et émettant un avis défavorable sur la demande. À cet égard, la partie requérante relève que l'acte attaqué ne traite des difficultés spécifiques liées à l'absence de mise en œuvre de la ZACC voisine que sous l'angle des accès à cette zone et omet la question de la transition végétale, également mise en exergue par le fonctionnaire délégué.

À titre surabondant, elle estime que la réponse apportée quant aux accès à la ZACC est inexacte et incomplète en ce qu'il est soutenu qu'"il est peu probable que l'aménagement de la ZACC propose un accès depuis cette parcelle dès lors

qu'elle nécessiterait l'expropriation d'une dizaine de fond de jardin" : d'une part, l'accès à la ZACC depuis la parcelle en cause pourrait être immédiat dès lors que les fonds de jardin visés font eux-mêmes partie de la ZACC; d'autre part, l'analyse des plans cadastraux et du plan de secteur établissent que l'accès à la vaste parcelle A200 située au cœur de la ZACC pourrait aisément se faire depuis la propriété du demandeur de permis en ne passant que sur deux "fonds de jardins" (parcelles A182 et A183).

Dans une seconde branche, la partie requérante considère que l'auteur du permis litigieux n'apporte pas de réponse adéquate à l'avis du 7 novembre 2016 de la commission d'avis sur les recours. Elle constate que l'autorité ne réalise pas d'"analyse large" apportant une "vision globale du quartier" qui permette d'apprécier de manière éclairée l'opportunité d'octroyer une dérogation au plan de secteur et qu'elle n'indique pas, dans la motivation du permis, les éléments qui, selon elle, justifieraient l'inutilité de l'analyse préconisée par la commission.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse reproduit un passage de l'acte attaqué qui, à son estime, répond de manière suffisante et adéquate à l'avis du fonctionnaire délégué et à celui de la commission d'avis sur les recours. À ses yeux, cette motivation permet de comprendre que la dérogation a été octroyée en prenant en considération la continuité du bâti existant en lieu et place de la transition végétale liée à la mise en œuvre hypothétique de la ZACC évoquée par le fonctionnaire délégué. Ces considérations répondent par ailleurs à l'avis de la commission d'avis en tenant compte de la ZACC et de ses accès éventuels, sur la base des éléments nouveaux communiqués par la demanderesse de permis.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante se réfère à l'argumentation de la partie adverse.

Pour le surplus, elle estime que "la partie requérante fait une mauvaise application des principes de légitime confiance, dès lors que la première chambre civile de la Cour de Cassation du 21 mars 2000 et la CEDH ont précisé que ces principes n'impliquaient pas un droit à une jurisprudence figée".

La partie intervenante ajoute qu'une autorité administrative peut opérer un revirement d'attitude dans le cadre de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, qu'"il ne saurait être sérieusement contesté que la motivation par la partie adverse en la forme de la décision attaquée permet aux parties, notamment à la partie requérante

de comprendre pourquoi elle opère un revirement d'attitude" et qu'à supposer que ce revirement n'ait pas été adéquatement motivé, "il est néanmoins établi que le requérant a été informé des motifs de la partie adverse [...] dans des circonstances ne mettant pas en péril le droit qu'il a de se défendre contre cette décision". À son estime, "le but de l'obligation de motivation formelle [étant] dès lors atteint à son égard [...], le non-respect de cette obligation ne peut conduire à l'annulation de l'acte attaqué". Pour elle, il est "évident que la partie n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en octroyant le permis de construire à la partie intervenante".

D. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la partie requérante apporte les précisions suivantes :

- s'agissant de la première branche du moyen, contrairement à ce que soutient la partie adverse, la motivation du permis ne répond pas de manière adéquate et suffisante à l'avis du fonctionnaire délégué; notamment, elle ne rencontre pas le passage de l'avis qui préconise une seule habitation, en considérant qu'il n'y a pas lieu de densifier la zone à outrance;
- s'agissant de la seconde branche du moyen, l'acte attaqué ne répond pas adéquatement à l'avis de la commission d'avis sur les recours.

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante fait valoir les éléments suivants :

- après l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours, l'auteur de projet a fait parvenir, en date du 5 décembre 2016 des documents permettant de situer l'ensemble des accès potentiels à cette ZACC;
- après un examen minutieux de ces nouveaux documents et compléments d'informations, la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux a estimé que l'accès depuis la parcelle du demandeur ne semble pas particulièrement bien situé, mais que les accès 2, 4 et 5 semblent mieux localisés afin de distribuer la ZACC de manière optimale;
- en ce qui concerne l'accès à la ZACC depuis la parcelle du demandeur, l'examen du plan cadastral révèle que cette parcelle débouche sur des fonds de jardin des habitations de la rue Pergère;
- c'est au vu de ce qui précède, que la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 a estimé que les conditions de l'article 112 sont rencontrées.

VII.2. Examen

Quand une instance consultée a émis un avis défavorable, l'autorité qui n'est pas liée par cet avis peut s'en écarter pour autant qu'elle adopte une motivation adéquate en droit et en fait. Cette obligation de motivation porte tant sur les avis obligatoires que sur les avis facultatifs recueillis à l'initiative de l'autorité. La consistance nécessaire de la motivation d'un permis d'urbanisme varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés.

Sur la première branche

En l'espèce, le fonctionnaire délégué fonde le refus de dérogation et son avis défavorable sur les motifs suivants :

- " Considérant qu'une zone d'espaces verts contribue à la formation du paysage ou constitue une transition végétale adéquate entre des zones dont les destinations sont incompatibles (art. 37 du CWATUP);

Considérant que cette zone d'espaces verts fait face à une zone d'aménagement communal concerté; que cette zone n'a pas encore été mise en œuvre; que, dès lors, la transition végétale prévue à l'article 37 du CWATUP pourrait s'avérer être utile pour la mise en œuvre de la ZACC; qu'un accès à la ZACC pourrait être prévu;

Considérant dès lors qu'il serait judicieux de garder un potentiel d'accès vers la ZACC;

Considérant également qu'il n'y a pas lieu de densifier à outrance la zone; qu'une seule habitation unifamiliale peut être envisagée".

Le fonctionnaire délégué estime ainsi qu'il ne se justifie pas d'octroyer une dérogation à la zone d'espaces verts tant que la ZACC litigieuse n'a pas été mise en œuvre, en considérant d'une part, que "la transition végétale prévue à l'article 37 du CWATUP pourrait s'avérer être utile" et, d'autre part, "qu'un accès à la ZACC pourrait être prévu; (...) dès lors qu'il serait judicieux de garder un potentiel d'accès vers la ZACC".

En relevant qu'il est peu probable que l'aménagement de la ZACC propose un accès par la parcelle litigieuse, et que d'autres alternatives sont possibles, l'autorité explique à suffisance pourquoi elle considère que la construction litigieuse ne compromet pas l'accès à la ZACC.

Cette conclusion n'est entachée d'aucune erreur manifeste. Elle est au contraire confirmée par l'avis préalable favorable du collège communal du 18 avril 2016 et par la décision de refus de permis du 4 juillet 2016 où il est exposé que "la ZACC située à l'arrière du terrain a été classée en priorité 2 et pourrait être

mise en œuvre ultérieurement via une nouvelle voirie à créer sur l'assiette (à modifier éventuellement) du sentier du Ménil" et que "par ailleurs, les premiers projets de mise en œuvre de ladite ZACC datant de 2007, prévoyaient la création d'une nouvelle voirie pour partie sur ledit sentier". Ce faisant, l'autorité communale indique que l'accès à la ZACC qu'elle envisage ne passe pas par la parcelle du demandeur de permis. En effet, une mesure d'instruction de l'auditeur-rapporteur a permis d'établir que le sentier du Ménil, évoqué par les délibérations communales comme voie d'accès à la ZACC, relie la rue du Ménil et le chemin des Roussettes sans être contigu à la parcelle litigieuse.

La critique portant sur l'absence de réponse à l'argumentation du fonctionnaire délégué concernant la densité du projet, formulée pour la première fois dans le mémoire en réplique, est tardive, et partant, irrecevable.

En revanche, l'examen du deuxième moyen a permis d'établir que l'octroi d'une dérogation sur la base de l'article 112 du CWATUP nécessite au préalable que l'autorité se soit notamment assurée de ce que la construction en cause ne compromet pas l'aménagement de la zone. Or, en l'espèce, les motifs du permis litigieux ne permettent pas de s'assurer que la réalisation du projet litigieux n'empêchera pas la zone d'espaces verts de constituer une transition végétale adéquate entre les deux ZACC. Ainsi, le permis litigieux ne permet pas de savoir pourquoi son auteur s'écarte de l'opinion du fonctionnaire délégué quant à l'utilité de "la transition végétale prévue à l'article 37 du CWATUP".

Dans cette mesure, le troisième moyen est fondé en sa première branche.

Sur la seconde branche

Dans son avis du 7 novembre 2016, la commission d'avis sur les recours émettait les considérations suivantes :

- elle n'est pas en mesure d'apprécier si les conditions d'application de l'article 112 sont rencontrées et ce en particulier en ce qui concerne le point 3° lequel précise que : "les constructions (transformations, agrandissements et reconstructions) s'intègrent au site bâti ou non bâti et ne compromettent pas l'aménagement de la zone";
- "en effet le dossier ne contient pas d'analyse suffisamment large; [...] il est impossible de vérifier que le projet ne compromet pas le rôle de formation paysagère ou de transition végétale que doit avoir la zone d'espaces verts; [...] il est impossible de savoir exactement quelle conséquence aurait le projet sur l'aménagement de la zone connexe en termes d'accès notamment; [...] il n'est pas inutile de rappeler que la zone d'espaces verts est une zone non destinée à

l'urbanisation; [...] il n'est pas opportun d'octroyer une dérogation au plan de secteur sans vision globale du quartier".

Dès lors que l'autorité de recours ne justifie pas, dans le permis litigieux, que la construction en cause ne compromet pas l'aménagement de la zone d'espaces verts elle-même, elle ne rencontre pas le grief de la commission d'avis sur les recours qui considérait qu'il était impossible de vérifier que le projet ne compromet pas le rôle de formation paysagère ou de transition végétale que doit avoir la zone d'espaces verts.

Dans cette mesure, le troisième moyen est fondé en sa seconde branche.

En conclusion, le troisième moyen est fondé en ses deux branches.

VIII. Le quatrième moyen

VIII.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un quatrième moyen "de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration, de l'absence, de l'insuffisance et de l'inexactitude des motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Elle soutient qu'une demande de permis ne peut émaner que du propriétaire de la parcelle, du titulaire d'un droit réel ou d'un droit de bâtir ou être introduite en son nom et que le demandeur n'a pas ces qualités. Selon elle, en raison d'un litige existant quant aux limites de la parcelle en cause, il n'est en effet pas en mesure de justifier un droit de propriété ou de construire sur l'ensemble de la parcelle.

Elle précise que cette contestation était déjà l'un des motifs pour lesquels le collège communal avait, le 11 janvier 2010, refusé d'octroyer un permis pour un projet sur la même parcelle. À son estime, l'autorité devait tenir compte de cette contestation dont elle avait été avisée durant l'enquête publique et qui l'empêchait d'apprécier correctement que le projet permettait un passage latéral suffisant pour accéder à l'arrière de la parcelle. En délivrant le permis malgré les incertitudes quant aux limites parcellaires, l'auteur de l'acte a commis une erreur manifeste d'appréciation.

En outre, la motivation de l'acte attaqué est inadéquate dès lors qu'elle se fonde sur des plans dont les cotes sont inexactes, ou à tout le moins incertaines en ce qui concerne la largeur du passage latéral situé à droite du projet.

Enfin, l'autorité a manqué à l'obligation de motivation formelle en ne rencontrant pas cette difficulté dans la motivation du permis, et ce d'autant plus que ce point était une des justifications d'un refus antérieur.

En s'appuyant sur l'arrêt n° 230.639 du 24 mars 2015, la partie requérante déduit de l'absence de rappel, dans l'acte attaqué, du principe suivant lequel un permis d'urbanisme est toujours délivré sous réserve du respect des droits civils des tiers que l'autorité n'a pas, en l'espèce, apprécié le grief relatif aux limites de propriété qui lui était pourtant connu.

B. Le mémoire en réponse

Dans le mémoire en réponse, la partie adverse cite un passage de l'acte attaqué dont elle infère que la situation de la parcelle voisine appartenant à la partie requérante a bien été appréhendée.

Elle souligne l'imprécision de la réclamation et de la requête en annulation quant au prétendu litige civil opposant les parties requérante et intervenante, ainsi que l'absence de pièces étayant cette affirmation. Dans ces circonstances, elle estime n'avoir commis aucune erreur en se fondant sur le dossier en sa possession, et notamment sur les plans cadastraux produits par la demanderesse de permis.

C. Le mémoire en intervention

Selon la partie intervenante, la partie requérante est mal fondée à se plaindre du déroulement de l'enquête publique. Si elle n'a pu participer à la réunion d'information du 18 décembre 2017, c'est parce qu'elle n'a pas signalé aux autorités communales son changement de domicile. La partie intervenante soutient à cet égard que l'état de vétusté de la maison dont la partie requérante se prétend propriétaire démontre que celle-ci avait quitté la commune bien avant l'organisation de l'enquête publique. En tout état de cause, la partie requérante n'a subi aucun préjudice dans la mesure où elle a pu formuler ses réclamations et que celles-ci ont bien été prises en compte, notamment par la partie adverse.

Pour le surplus, la partie intervenante considère que l'acte attaqué est fondé sur le plan cadastral, qui, à son estime, démontre qu'elle est bien propriétaire de la parcelle litigieuse. Elle ajoute que même si le projet empiétait sur le terrain voisin, la contestation soulevée à cet égard lors de l'enquête publique ne devait pas être prise en compte, car elle relève de la compétence des tribunaux civils et non des autorités urbanistiques. Elle précise que, par mesure de précaution, elle "a saisi les juridictions civiles afin de faire valoir son droit de propriété sur la partie voisine et qui a été en réalité empiétée par le requérant".

D. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la partie requérante reproduit les développements du moyen.

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante signale qu'elle a décidé de mettre fin "à l'inertie du requérant" et a saisi la justice d'une action en bornage.

VIII.2. Examen

Il a été rappelé lors de l'examen du premier moyen qu'un litige de droit civil doit être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux.

Le passage de l'acte attaqué dont la partie adverse déduit que la situation de la parcelle du requérant aurait été appréhendée est hors de propos. En effet, non seulement il ne traite pas de la question des droits réels sur les biens en cause, mais il ne vise pas non plus les parcelles du requérant, situées à la droite du projet, mais l'habitation de gauche, contre laquelle la nouvelle construction a vocation à s'accoler.

Il est exact qu'aucun document n'étayait les réclamations introduites par la partie requérante durant l'enquête publique. Il n'est par ailleurs pas établi que la décision de refus de permis du 11 janvier 2010, annexée à la requête en annulation, qui démontre que l'autorité communale était, quant à elle, avisée de l'existence d'un litige civil, aurait été communiquée à l'autorité de recours. Néanmoins, la partie intervenante a fait état, dans le recours administratif, de l'absence de toute

contestation dans le voisinage et cette allégation erronée était manifestement en contradiction avec les réclamations introduites durant l'enquête.

Dans un tel contexte, l'autorité ne pouvait raisonnablement écarter les griefs précis formulés par la partie requérante, en personne puis par le biais d'un avocat, sans aucun examen, en se fiant aux seules pièces communiquées par le demandeur de permis. Pour être en mesure d'évaluer l'impact potentiel du litige évoqué par le requérant sur la réalisation d'un projet admissible au regard du bon aménagement des lieux, elle devait demander des informations complémentaires quant à la teneur exacte de la contestation et rendre compte de leur examen.

Le quatrième moyen est fondé.

IX. L'indemnité de procédure

La partie requérante demande une indemnité de procédure au montant de base de 700 euros. Il y a lieu de la lui accorder à la charge de la partie adverse.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ETAT DECIDE :**

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 30 janvier 2017 par le Ministre chargé de l'Environnement et de l'Aménagement à la S.P.R.L. PLOMBERIE-TOITURE représentée par D. SINTOBIN pour la construction de deux habitations unifamiliales sur un bien sis à Braine-l'Alleud, chemin des Roussettes, cadastré 2^{ème} division, section A, n° 197.

Article 2.

Une indemnité de procédure au montant de base de 700 euros est accordée à la partie requérante à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trente-et-un mai deux mille dix-huit par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.