

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.804 du 18 décembre 2012

A. 197.517/XIII-5670

En cause :

1. **RECTEM** Jacques,
2. **DARTEVELLE** Yvette (décédée),

Instance reprise par :

RECTEM Jacques,
ayant élu domicile chez
Me Benoît Cambier, avocat,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles,

contre :

la Commune de Braine-l'Alleud.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme
ETUDES ET TRAVAUX,**
2. **la Société anonyme
IMMOBILIERE WEYMEERSCH,**
ayant toutes deux élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Martin LAUWERS, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 26 août 2010 par Jacques RECTEM et Yvette DARTEVELLE qui demandent l'annulation du permis de lotir délivré le 6 avril 2010 par le collège communal de Braine-l'Alleud à la société anonyme (S.A.) ETRAX pour la création de 23 lots dont un lot à exclure du lotissement et 22 lots à destination de construction à un logement pouvant contenir à titre accessoire des locaux à usage de profession libérale, ainsi que la création de deux nouvelles voiries, sur un bien cadastré 5^{ème} division, section A, n° 1.v.10;

Vu la requête introduite le 5 novembre 2010 par laquelle la S.A. ETUDES ET TRAVAUX et la S.A. IMMOBILIERE WEYMEERSCH demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 24 novembre 2010 accueillant ces interventions;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 6 août 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 8 novembre 2012 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Mes B. CAMBIER et F. HANS, avocats, comparaissant pour la partie requérante, et Me M. DELNOY, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, premier auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 13 septembre 2005, la S.A. ETRAX dépose, pour le compte de la S.A. WEYMEERSCH et associés, une demande de permis de lotir pour un terrain d'une superficie de 1 ha 82 a 83 ca, sis Grand'Route à Braine-l'Alleud, cadastré 5^{ème} division, section A, n° 1.v.10 et étant inscrit en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Nivelles. Il est bordé à l'avant par une route régionale et à l'arrière par une ligne de chemin de fer, point de passage du futur réseau express régional (R.E.R.); il est, d'autre part, traversé par une ligne aérienne à haute tension.

La demande de permis tend à la division du terrain en 23 lots dont un à exclure du lotissement et 22 lots à destination de construction à un logement pouvant contenir, à titre accessoire, des locaux à usage de profession libérale ainsi que la création de deux nouvelles voiries. Les parcelles projetées sont d'une superficie allant de 2,97 a à 11,08 a. La demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement dont toutes les rubriques ont été complétées.

2. Le terrain, objet du permis de lotir est bordé à gauche par la propriété des requérants. Ceux-ci ont érigé un mur de clôture entre leur propriété et le terrain litigieux. Celui-ci présente une double déclivité, l'une vers la parcelle des requérants et la Grand'Route, et l'autre vers le chemin de fer.

3. Le plan parcellaire indique une zone hachurée comme étant la zone à reprofiler. Celle-ci située dans la partie avant-gauche du lotissement, s'étend du lot 11 au lot 14. Ce plan prévoit aussi un caniveau entre le lot 14 et la propriété des requérants.

4. Une enquête publique est organisée du 10 au 24 octobre 2005. Trois réclamations sont déposées : l'une d'entre elles est signée par les époux DARTEVELLE-RECTEM. Elles portent essentiellement sur le problème d'évacuation des eaux usées, sur une demande d'implantation d'une zone boisée entre le chemin de fer et un mur antibruit qui sera érigé à cet endroit, sur le sort du lot situé hors lotissement, sur l'absence de coupe indicative de la hauteur d'un remblai et sur les dangers liés à la circulation routière.

5. Le 25 octobre 2005, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet, à l'unanimité, un avis défavorable quant au projet, estimant que l'urbanisation de cette parcelle, telle que souhaitée par le demandeur de permis, est peu propice à un développement harmonieux en liaison avec le reste des terrains construits ou non.

6. Un plan complémentaire relatif au remblai prévu entre le lot 14 et les parcelles DARTEVELLE-RECTEM, est joint au dossier le 4 janvier 2006. Ce plan fournit la coupe-type de la configuration future de la limite séparative entre le lot 14 et la propriété des requérants et prévoit, outre le caniveau, la construction d'un mur de soutènement. Il fournit également d'autres coupes fournissant les hauteurs de remblais à différents niveaux (plan terrier).

7. Le 29 mai 2006, le conseil communal approuve le tracé des voiries et les charges à imposer au lotisseur.

8. Le 4 août 2006, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable quant au projet : il considère que l'avis rendu par la C.C.A.T. est pertinent, que la définition du parcellaire est incohérente et que le projet présente une trop grande occupation du sol par rapport à l'ensemble des terrains du quartier.

9. Le 29 août 2006, le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud délivre le permis de lotir demandé.

10. Le 12 octobre 2006, le fonctionnaire délégué suspend ce permis de lotir et le 30 octobre 2006, le collège communal de Braine-l'Alleud prend acte de cette suspension.

11. Le 5 décembre 2006, le collège communal décide "d'inviter le demandeur à réintroduire un dossier qui tient compte de l'avis de Monsieur le fonctionnaire délégué".

12. Le 12 décembre 2006, le collège communal prend deux décisions distinctes : d'une part, il décide que sa propre délibération du 5 décembre 2006 "résulte d'une mauvaise compréhension lors de la présentation du dossier en séance", il retire le permis de lotir daté du 28 août 2006 et décide de délivrer un nouveau permis en fonction des remarques du fonctionnaire délégué" et d'autre part, il délivre ce nouveau permis, daté du 12 décembre 2006.

13. Le 19 février 2007, Mesdames LAVIS (autre riveraine) et DARTEVELLE demandent au Conseil d'Etat l'annulation et la suspension de l'exécution de ce permis de lotir; l'affaire est enrôlée sous le n° A. 181.138/XIII-4468.

14. Le 12 mars 2007, le collège communal décide de retirer le permis attaqué en raison de sa non-conformité à l'article 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'environnement. Ce retrait conduit le Conseil d'Etat à constater, dans son arrêt n° 183.168 du 21 mai 2008, qu'il n'y a plus lieu de statuer sur le recours dirigé contre le permis du 12 décembre 2006.

15. Le 28 janvier 2008, le collège communal octroie un nouveau permis de lotir. Le permis est attaqué en annulation et en suspension par Philippe QUARMEAU, fils de Madame LAVIS, et Yvette DARTEVELLE. L'affaire est enrôlée sous le n° A. 187.938/XIII-4943.

Le 24 février 2009, par un arrêt n° 190.769, le Conseil d'Etat rejette la demande de suspension du permis de lotir délivré le 28 janvier 2008, ayant jugé que la condition du risque de préjudice grave difficilement réparable n'était pas remplie.

Le 12 janvier 2010, par un arrêt n° 199.462, le Conseil d'Etat annule le permis de lotir du 28 janvier 2008, ayant jugé que le troisième moyen intitulé "motivation irrégulière" était partiellement fondé, il a en effet jugé comme suit :

" Considérant que, sur la question des remblais et de l'écoulement des eaux vers les fonds de la seconde requérante, la décision entreprise mentionne ce qui suit :

«Considérant que les plans complémentaires déposés le 4 janvier 2006 font apparaître à suffisance l'ampleur des remblais effectués le long de la parcelle du n° 28 Grand'Route, ainsi que la réalisation d'un muret de soutènement des terres de remblais et d'une rigole récoltant les eaux de ruissellement»;

que si l'on a pu établir lors de l'examen du premier moyen que l'administration a une bonne connaissance du projet en ce qu'il prévoit la création d'un remblai et un mode de collecte des eaux par la réalisation d'un caniveau, en revanche, la décision ne contient aucune justification de l'option retenue d'un lotissement sur remblai au regard des objections formulées par la seconde requérante; que celle-ci a introduit, le 19 octobre 2005, une réclamation qui portait sur le principe même du rehaussement de certaines parcelles du lotissement et non uniquement sur la hauteur du remblai comme le soutiennent encore dans leur dernier mémoire les parties intervenantes; qu'elle demandait en effet que le permis ne soit pas accordé «tant qu'un dossier convenable, complet et sans modification du relief naturel du sol ne sera pas présenté»; que huit voisins ont déclaré se rallier à cette critique; qu'elle soutient avoir dû construire au niveau naturel du sol; que, même si les intervenantes font valoir que son habitation n'est pas bâtie au niveau du sol naturel, son objection sur le point est sans réponse; que les intervenantes soutiennent qu'une réponse à la question de principe se trouve dans la délibération du conseil communal du 29 mai 2006; que celle-ci n'est cependant ni annexée au permis attaqué ni reproduite dans celui-ci; que l'acte entrepris est dépourvu de considérations techniques susceptibles de rassurer les réclamants quant aux écoulements causés par les travaux projetés; que les explications données à l'audience ne peuvent pallier l'insuffisance de la motivation formelle de la décision critiquée; que, dans cette mesure, le moyen est fondé".

16. Le 6 avril 2010, le collège communal de Braine-l'Alleud accorde un nouveau permis de lotir. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est principalement motivé comme suit (les passages encadrés sont ajoutés par rapport au permis de lotir du 28 janvier 2008) :

" Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : article 330, 9 et 128 du CWATUP; que cette enquête a été organisée du 10 octobre 2005 au 24 octobre 2005;

Considérant que trois lettres de réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que, les réclamations déposées au cours de l'enquête publique portent sur :

- le sort du lot hors lotissement (ci-après : «le lot n° 23»);

- l'évacuation des eaux de pluie entre le terrain qui fait l'objet de la demande et le terrain du n° 28, Grand'Route;
- l'absence de coupe et d'indication sur la hauteur du remblai entre ces terrains;
- l'absence d'installation d'égouttage pour les habitations situées entre les rues du Berger, la Grand'Route et la Rivelaine;
- le déversement des eaux pluviales dans le fossé actuel et le déversement des eaux usées dans l'ancien fossé seulement partiellement canalisés pouvant engendrer des troubles d'écoulement et des odeurs pestilentielles;
- le danger pour la circulation en raison de l'entrée et la sortie de véhicules;
- l'absence de précision quant à la nature et à la hauteur de l'écran de verdure prévu à front de voirie;
- la nécessité d'implanter une zone boisée entre le chemin de fer et le mur antibruit;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont - été consultés pour les motifs suivants [voir les différents avis joints en annexe] :

- Commission consultative communale d'aménagement du territoire (motif : suite à enquête publique par disposition du CWATUP); que son avis, sollicité en date du 14 octobre 2005 et émis en date du 25 octobre 2005 est défavorable;
- Service de police (motif : mesures de sécurité); que son avis sollicité en date du 26 septembre 2005 et transmis en date du 17 octobre 2005 est favorable conditionnel;
- Service d'incendie (motif : mesures de sécurité et protection incendie); que son avis sollicité en date du 26 septembre 2005 (sortie courrier le 11 octobre 2005) et transmis en date du 21 novembre 2005 est favorable conditionnel;
- Direction des routes du Brabant wallon (motif : alignement); que son avis, sollicité en date du 26 septembre 2005 et transmis en date du 18 octobre 2005 est favorable conditionnel;
- Tuc Rail (motif : proximité du tracé du R.E.R.); que son avis sollicité en date du 11 octobre 2005 et transmis en date du 25 octobre 2005 est favorable;
- MET (motif : alignement et équipement de la voirie); que son avis transmis en date du 10 novembre 2005 et rectifié le 4 janvier 2006, est favorable conditionnel;

Considérant que toutes les observations ou conditions formulées par ces différents services ou commissions devront être intégrées et prises en compte dans le cadre du permis d'urbanisme technique à obtenir pour les voiries et l'infrastructure du lotissement;

Considérant que, par ailleurs, BELGACOM, SEDILEC - SEDITEL, la S.W.D.E. et la CIBE ont été consultés en vue de la pose d'équipements relatifs au raccordement au téléphone, à l'électricité et à l'eau courante;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 29 juin 2006 en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis, rendu le 4 août 2006 (Réf. : F0610/25014/LAP3/2005.9/JPJ/sw), est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

« Le fonctionnaire délégué,

Vu le décret du 27 novembre 1997 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 mars 1998 déterminant les demandes de permis d'urbanisme soumises à une enquête publique et fixant les modalités de ces enquêtes publiques;

Vu l'article 272 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine portant délégation des pouvoirs du Gouvernement wallon en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme et désignant les délégués du Gouvernement wallon;

Vu la demande introduite par la S.A. ETRAX et relative au lotissement d'un bien sis à Braine-l'Alleud, 5^{ème} division, section A1, n° 1v10 - Grand'Route;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se situe le bien de plan particulier d'aménagement approuvé par le Roi;

Emet l'avis suivant :

- Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural;
- Attendu que la demande est conforme à la destination principale de la zone concernée;
- Attendu que le projet de lotissement a fait l'objet des mesures particulières de publicités en application des articles 128 et 330, 9° du CWATUP; que le conseil communal en a délibéré favorablement en date du 29 mai 2006;
- Attendu que l'enquête publique a soulevé trois lettres de réclamation dont les arguments portent principalement sur :
 1. Le danger d'inondation dû à l'urbanisation de cette parcelle;
 2. Le danger de la circulation routière;
 3. L'absence de mise en oeuvre d'une bande boisée le long de la ligne de chemin de fer;
- Attendu que ces arguments ne sont pas fondés car le réseau d'égout mis en place devrait garantir une bonne gestion de l'écoulement des eaux de ruissellement;
- Considérant qu'il est souhaitable de créer une seule voirie d'accès à la route principale existante;
- Considérant qu'il est prévu la construction d'un mur antibruit le long de la ligne de chemin de fer;
- Attendu que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire a émis un avis défavorable à l'unanimité sur ce projet en estimant que l'urbanisation de cette parcelle telle que souhaitée par le demandeur est peu propice à un développement harmonieux en liaison avec le reste des terrains construits ou non;
- Considérant que cet avis est pertinent;
- Vu l'avis favorable de Tuc Rail, émis en date du 26/10/2006;
- Vu l'avis favorable sous réserve du service technique provincial émis en date du 18/10/2005;
- Considérant que le parcellaire ainsi défini est incohérent, notamment les parcelles 18 à 22 par rapport aux autres parcelles, la zone capable de bâtisse des lots 1 à 5 est trop proche de la limite parcellaire du fond des parcelles, les lots 5 à 22 sont mal définis;
- Attendu que dans son ensemble, le projet présente une trop grande occupation du sol par rapport à l'ensemble des terrains du quartier;
- Avis défavorable.»

Vu le permis de lotir octroyé le 28 août 2006 par le collège au demandeur pour l'endroit considéré, ainsi que les motifs pertinents qui l'assortissent;

Considérant que ce permis a été suspendu par décision du fonctionnaire délégué du 12 octobre 2006, sur la base des considérations suivantes :

- absence de motivation quant aux réclamations déposées lors de l'enquête publique;
- nécessité de se prononcer sur le sort réservé au lot 23;

Considérant que ce permis a fait l'objet d'une décision de retrait par délibération du collège communal du 12 décembre 2006;

Vu le permis de lotir octroyé le 12 décembre 2006 par le collège au demandeur pour l'endroit considéré, ainsi que les motifs pertinents qui l'assortissent;

Vu le recours en suspension introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre de ce permis par Madame Marie-Claire LAVIS et Madame Yvette DARTEVELLE;

Considérant que ce permis a fait l'objet d'une décision de retrait, par le collège communal, le 12 mars 2007; que ce retrait est motivé par l'absence de décision explicite relative à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement et par le prescrit de l'article 16 du décret du 10 novembre 2006 «modifiant le Livre I^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement»;

Vu le permis de lotir octroyé le 28/01/2008 par le collège au demandeur et le recours contre ce permis introduit par Monsieur QUARMEAU Philippe et Madame DARTEVELLE Yvette devant le Conseil d'Etat;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat du 12/01/2010 annulant ce permis pour insuffisance dans celui-ci d'explications relatives à la présence et à l'utilité des remblais, et ce en rapport avec l'écoulement des eaux et les réclamations faites en enquête publique;

Considérant que le collège communal doit donc à nouveau se prononcer sur la demande de permis de lotir introduite;

Considérant qu'aucun élément nouveau n'est apparu au cours de la procédure et sur les lieux du lotissement projeté justifiant que le collège communal ne modifie aujourd'hui sa position antérieure;

Considérant que la demande est conforme à la destination principale de la zone dans laquelle elle s'inscrit, puisqu'elle a pour but de permettre la création de logements en zone d'habitat à caractère rural;

Considérant que la zone capable des lots n'est pas trop proche de la limite parcellaire du fond du terrain tel que divisé et que le parcellaire est cohérent; qu'ainsi, les zones capables des lots 1 à 5 sont respectivement distantes de 8 mètres en ce qui concerne les lots 1 à 4 et de 6 mètres en ce qui concerne le lot 5 des limites parcellaires et qu'en tout état de cause, ces zones capables sont distantes de 28 à 40 mètres par rapport aux constructions existantes situées sur les parcelles voisines;

que par rapport au bâti environnant, il s'agit principalement de lots 4 façades avec jardins et qu'ils apporteront du renouveau au quartier en tenant compte de certaines constructions anciennes dont la façade et les abords n'ont plus été rénovés depuis longtemps;

Considérant que le lot n° 23, est exclu du périmètre du lotissement afin de permettre de le réunir soit à l'une des parcelles voisines préexistantes, soit au lot 15 et qu'il sera affecté en zone de jardin uniquement;

Considérant que les plans complémentaires déposés le 4 janvier 2006 (Plan terrier et coupe P0 à P4 - coupe type) font apparaître à suffisance l'ampleur des remblais effectués le long de la parcelle du n° 28 Grand'Route, ainsi que la réalisation d'un muret de soutènement des terres de remblais et d'une rigole récoltant les eaux de ruissellement;

Considérant que ces plans destinés aux services techniques communaux anticipent ceux à remettre lors du permis technique pour les infrastructures; qu'ils précisent le plan terrier du lotissement mais n'y apportent pas de modifications;
Considérant qu'un problème d'écoulement des eaux est en effet provoqué par l'actuel profil naturel du terrain, forme de cuvette où les eaux stagnent faute d'écoulement; que cela est renforcé par la présence d'un muret de clôture édifié par le voisin sur sa propriété; que des raisons géographiques justifient la présence et la hauteur des remblais projetés pour combler la cuvette;

Considérant que l'existence et la hauteur des remblais sont aussi justifiées pour régler cette question de l'écoulement des eaux de ruissellement en contrebas du lotissement;

Considérant en effet que le niveau naturel du sol le long de ce muret est globalement trop bas et qu'il ne permet pas la création des pentes nécessaires à la bonne évacuation des eaux vers l'exutoire/aqueduc existant à rue devant cette propriété voisine et descendant le long de la Grand'Route; que les remblais et les renforts prévus permettront ainsi de consolider le muret de clôture et de relever à suffisance le niveau du caniveau à créer pour ramener efficacement les eaux vers l'aqueduc principal;

Considérant que, contrairement aux critiques formulées lors de l'enquête publique, le caniveau à créer ne renforcera pas le problème des eaux longeant le muret de clôture, mais qu'il résoudra ce problème en les évacuant;

Considérant que la charge de l'entretien de ce caniveau pour l'écoulement des eaux a été explicitement prévu dans les prescriptions urbanistiques (au point 8);

Considérant que cette modification modérée du relief, eu égard à la présence du muret voisin, est donc nécessaire pour un bon écoulement des eaux et n'apporte par ailleurs pas un préjudice visuel significatif pour la propriété voisine du lotissement puisque, outre la présence du muret du voisin et l'obligation d'utiliser des haies vives en guise de clôture dans le cadre du lotissement, la hauteur des remblais prévus à proximité du voisin est variable mais reste toujours inférieure à un mètre;

Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation d'une zone boisée pour amortir les nuisances sonores entre le chemin de fer et le mur antibruit le lotisseur n'est pas responsable de l'aménagement d'une bande de terrain qui ne lui appartient pas (domaine de la S.N.C.B.);

Considérant toutefois, à toutes fins utiles, que, dans le cadre de l'aménagement du passage du R.E.R. prévu par la S.N.C.B., un mur vert antibruit sera réalisé ainsi que le confirme la lettre de Tuc Rail du 02/03/2005 adressée à la S.A. ETRAX; ce mur étant par ailleurs repris sur les plans;

Considérant que la pose d'un égout, prévue en tant que charge d'urbanisme, favorisera le raccordement des immeubles situés Grand'Route 6-4-3;

Considérant qu'en ce qui concerne l'égouttage du lotissement, le conseil communal a décidé que le fossé existant sera complété par une canalisation avec égout dédoublé jusqu'à la rue Rivelaïne;

Considérant que le parcellaire tient compte de la présence d'une ligne à haute tension afin qu'elle ne surplombe qu'un seul lot, sans toutefois en surplomber la zone capable;

Considérant que la circulation automobile engendrée par le projet ne sera pas de nature à augmenter de manière disproportionnée les nuisances ou les problèmes de sécurité ou de vitesse qui existent sur la Grand'Route et qui sont, pour le

surplus, peu importants; qu'en effet, la circulation liée à la réalisation du projet ne sera vraisemblablement augmentée que d'environ 45 véhicules, pour 22 ménages, alors que la circulation quotidienne actuelle sur la Grand'Route est, en moyenne, de 10.900 «équivalents véhicules particuliers» par jour; qu'en vue d'optimiser la sécurité de la circulation sur la Grand'Route, une seule entrée a été prévue au lotissement. Que l'accès au lotissement et les marquages au sol sont repris de manière suffisante et précise sur le plan n° 4 déposé avec la demande de permis de lotir;

Attendu que l'écran de verdure prévu entre la Grand'Route et le lotissement sera conforme aux prescrits du Code rural et composé d'essences régionales. Ces plantations sont par ailleurs imposées aux futurs acquéreurs des lots dans les prescriptions urbanistiques du lotissement (point n° 8);

Vu la densité de logements que le projet implique;
Considérant qu'en cela, le projet répond à l'objectif de gestion parcimonieuse du sol inscrit à l'article 1^{er} du CWATUP et qu'il permet, tout en répondant à la demande en nouveaux logements, le maintien des zones non bâties; qu'en effet, la variété de lots (3 à 11 ares) ainsi que la moyenne parcellaire ($\pm$ 6 ares) permettront de mieux répondre à la demande actuelle en terme de budget des ménages et de besoin pour ce type de localisation et que divers avant-projets moins denses, voir commerciaux, ont été refusés par la commune pour permettre de répondre à la forte demande de logements et à une certaine mixité sociale;

Considérant que le projet ne générera pas de rejet liquide, de déchet ou de sous-produit, de rejet dans l'atmosphère ou de nuisance pour le voisinage particulier, si ce n'est les rejets liés à l'habitation de 22 ménages et, éventuellement et à titre accessoire, à l'exercice de profession libérale en zone d'habitat à caractère rural, lesquels ne sont pas excessifs pour le terrain envisagé, ni de nature à nuire au voisinage; que l'égouttage existant auquel le nouvel égouttage viendra se raccorder permet l'accueil des eaux amenées par ce nouvel égouttage; que les déchets ménagers seront repris par la voie de collecte par la N.V. DEKEYSER (sise à 8200 Sint-Andries/Bruges, Zandstraat, n° 450); que les émissions sonores seront limitées, en raison de cette destination; qu'elles seront de plus peu perceptibles, au vu de la proximité de la Grand'Route et de la voie de chemin de fer;

Considérant qu'en raison de sa situation en zone d'habitat à caractère rural, de la proximité de la Grand'Route, d'une ligne à haute tension et du chemin de fer, de ce que le projet ne concerne que la création de 22 maisons d'habitation unifamiliales comprenant, éventuellement et à titre accessoire, des locaux pour l'exercice de professions libérales et de la pauvre qualité biologique du site, son urbanisation n'aura pas d'incidence notable sur la nature, sur la santé de l'homme ou sur l'environnement de manière générale;

Considérant que le projet favorise la mixité sociale en prévoyant un éventail de parcelles de tailles différentes;

Considérant que l'architecture des bâtisses correspond au bâti local, qu'elle est cohérente avec les articles 417 et suivants du CWATUP et plus particulièrement les options du règlement urbanistique particulier et respecte la caractéristique du Plateau limoneux brabançon (article 421 du CWATUP) et que, partant, le projet ne porte pas atteinte à l'esthétique générale du site; qu'ainsi, la hauteur des constructions, la pente des toitures et les autres caractéristiques des bâtiments à construire à la suite de la mise en oeuvre du permis de lotir, qui sont définies dans les prescriptions urbanistiques, correspondent à l'architecture locale;

Considérant qu'au vu des divers éléments susmentionnés, le projet est opportunément conçu et organisé, au vu de la disposition des lieux;

Considérant qu'au regard de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, des considérations qui précèdent et de l'ensemble des critères pertinents de sélection visés à l'article D.66, § 2, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ne nécessitait pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis de lotir sollicité par la S.A. ETRAX est octroyé.

- Le titulaire du permis devra :

1^o [...]

2^o - remplacer le fossé existant par une canalisation de diamètre 500 avec égout dédoublé conformément à la législation en vigueur jusqu'à la rue Rivelaine
- réaliser un cheminement piétons en dolomie depuis le futur lotissement jusqu'à la rue Rivelaine
- se conformer à la décision du conseil communal du 29/05/2006 portant sur le tracé des voiries et les charges du lotisseur."

17. Le 3 octobre 2011, la partie intervenante a communiqué à l'auditorat et aux parties un échange de mails entre la S.A. WEYMEERSCH et l'administration communale de Braine-l'Alleud dont il ressort que lorsque, comme exigé dans le permis, le lotisseur aura posé le tuyau Grand'Route, le tuyau équipant la rue Motte des Bergers pourra y être raccordé et devenir ainsi un tronçon d'égout pouvant accueillir tant les eaux pluviales que fécales;

Considérant qu'à la suite du décès d'Yvette DARTEVELLE, Jacques RECTEM en reprend l'instance;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen intitulé "réfection irrégulière de l'acte", de la violation des articles 10, 11, 33 et 159 (sic) de la Constitution, des articles 1^{er}, 114 à 116, 311, 330 et 331 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et de respect du délai raisonnable, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes et/ou dans les motifs;

qu'ils relèvent que la demande de permis date du 13 septembre 2005, que le 5 décembre 2006 le collège communal décide "d'inviter le demandeur à réintroduire un dossier qui tient compte de l'avis de Monsieur le fonctionnaire délégué", et que nonobstant cette décision, le collège délivre le permis attaqué près de cinq ans après l'introduction de la demande de sorte qu'à leur estime, le collège a perdu sa compétence pour statuer sur cette demande;

qu'ils ajoutent que les modifications apportées au projet initial par les plans complémentaires, qui aggravent la situation des riverains situés en aval, ont eu pour effet que les instances consultées et les riverains n'ont pas été en mesure de se prononcer en connaissance de cause alors que, sans ces plans complémentaires, l'autorité aurait dû déclarer la demande incomplète;

Considérant qu'en réplique, les requérants exposent, en substance,

- que les intervenantes ne peuvent prétendre que la décision du 5 décembre 2006 renverrait non à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué du 4 août 2006 mais à sa décision de suspension du 12 octobre 2006; que cette interprétation est contraire au texte de la décision du 5 décembre 2006; que cette décision est définitive, n'ayant pas été retirée et n'ayant fait l'objet d'aucun recours; qu'en conséquence, l'autorité ne pouvait faire droit à la demande introduite le 13 septembre 2005; que la motivation de la décision du 12 décembre 2006 selon laquelle la décision du 5 décembre 2006 "résulte d'une mauvaise compréhension lors de la présentation du dossier" est insuffisante, ce que les parties intervenantes ne paraissent d'ailleurs pas contester; qu'en toute hypothèse cette décision du 12 décembre 2006 a été retirée par l'autorité communale le 12 mars 2007 et qu'elle est donc censée ne jamais avoir existé;
- que le délai mis par l'autorité pour statuer est déraisonnable par rapport à la date d'introduction de la demande de permis, d'autant que l'autorité connaissait parfaitement le dossier car elle en a été saisie à quatre reprises et qu'à chaque fois elle s'est contentée de compléter la motivation du permis; or, en quatre ans, les circonstances de fait de la demande ont changé et les personnes et instances qui se sont prononcées sur le projet en 2005 peuvent avoir modifié leur perception en fonction de l'évolution de la situation; en outre, il est probable que certaines personnes ou instances qui n'étaient pas concernées en 2005 l'aient été lorsque l'autorité, pour la quatrième fois, a été saisie de la demande de permis;
- le dépôt du plan complémentaire du 4 janvier 2006 complète un dossier lacunaire et confirme les préoccupations des requérants car il prévoit la création d'un remblai qui aggrave les nuisances pour ces derniers et pour les riverains; à cet égard, le fait que les trois habitations situées Grand'Route, 6-4-3 pourraient plus facilement être raccordées à la canalisation d'égout à créer ne serait pas suffisant pour résoudre le problème dénoncé, qui est principalement dû au fait que les habitations du lotissement situé en amont du projet litigieux, parmi lesquelles les maisons sises

rue Motte des Bergers, 9 et 11 évacuent leurs eaux par des drains de dispersion qui les libèrent dans la parcelle litigieuse;

Considérant que le 28 août 2006, le collège communal octroie un permis de lotir; que celui-ci sera suspendu par le fonctionnaire délégué;

Considérant que le 5 décembre 2006, le collège décide d'inviter le demandeur à réintroduire un dossier "qui tient compte de l'avis de Monsieur le fonctionnaire délégué"; que cette décision vise bien l'avis du fonctionnaire délégué et non sa décision de suspension; que, contrairement à ce que soutiennent les requérants dans leur dernier mémoire, cette décision ne constitue pas un refus de la demande de permis initiale; qu'eu égard au fait que le permis initial du 28 août 2006, suspendu par le fonctionnaire délégué, n'a pas fait l'objet d'une décision du gouvernement dans le délai de quarante jours de la réception de la suspension, il est annulé en application de l'article 108, § 1^{er}, alinéa 7, du CWATUP; qu'il appartenait dès lors au collège de statuer à nouveau sur la demande de permis;

Considérant que le 28 décembre 2006, ainsi saisi à nouveau de la demande de permis, le collège constate que sa décision du 5 décembre 2006 "résulte d'une mauvaise compréhension lors de la présentation du dossier en séance" et décide de "retirer sa décision du 28 août 2006 [et] de délivrer un nouveau permis d'urbanisme [lire : de lotir] en fonction des remarques du fonctionnaire délégué"; que cette décision du 28 avril 2006 opère donc un retrait - inutile - du permis délivré le 28 août 2006 déjà implicitement annulé et nécessairement aussi de celle du 5 décembre 2006 puisqu'il est aussi décidé de délivrer un nouveau permis; que ces décisions prises en un seul contexte le 28 décembre 2006 n'ont pas fait l'objet de recours de sorte qu'elles sont définitives et que la décision du 5 décembre 2006 est donc censée n'avoir jamais existé; que le collège était donc compétent, à cet égard, pour délivrer un nouveau permis;

Considérant quant au délai entre l'introduction de la demande de permis de lotir, le 13 septembre 2005, et l'octroi du permis attaqué, le 6 avril 2010, que l'arrêt du 12 janvier 2010 qui a annulé le permis de lotir du 28 janvier 2008 a pour effet de rétablir la situation existant à la veille de l'acte annulé; que ce même arrêt a jugé qu'à cette date, l'autorité était toujours compétente pour délivrer un permis de lotir car "le délai de dix mois et demi qui s'est écoulé entre la décision de retrait prise le 12 mars 2007 et l'octroi du nouveau permis daté du 28 janvier 2008 ne peut être considéré comme déraisonnable en raison de la nécessité de réexaminer de manière approfondie ce projet contesté et de pourvoir le permis d'une motivation détaillée"; que l'autorité, toujours saisie d'une demande de permis de lotir, était tenue de se prononcer à ce sujet; que l'arrêt du 12 janvier 2010 a annulé le permis de lotir

précédent pour insuffisance de la motivation formelle de ce permis; que la réfection-correction de l'acte annulé doit être opérée dans un délai raisonnable, ce caractère raisonnable devant être apprécié à partir de la notification de l'arrêt en faisant abstraction de la procédure engagée en vue de l'annulation de la mesure initiale devant le Conseil d'Etat; qu'à cet égard, le permis attaqué décidé le 6 avril 2010 soit un peu plus de trois mois après l'arrêt du 12 janvier 2010 ne l'a pas été dans un délai déraisonnable; qu'au surplus, les requérants allèguent, sans aucunement le démontrer, que la situation de fait aurait évolué et serait "dépassée" depuis la demande de permis introduite en 2005, alors que le collège a consacré un passage de la motivation du permis à cette question, estimant qu'aucun élément nouveau n'était apparu au cours de la procédure et sur les lieux du lotissement projeté; qu'enfin, on n'aperçoit pas de quel droit les nouveaux habitants des alentours pourraient exiger d'être consultés sur ce projet introduit depuis 2005, dès lors que le Conseil d'Etat a estimé en l'espèce que l'enquête publique ne devait pas être recommencée;

Considérant, au sujet de l'impact du plan complémentaire du 4 janvier 2006, que les requérants tentent de rouvrir les débats sur une question déjà tranchée par l'arrêt du Conseil d'Etat n° 199.462 prononcé le 12 janvier 2010; qu'il fut en effet jugé dans cet arrêt que "compte tenu des éléments présentés à l'enquête et de l'analyse qui en avait été faite par la réclamante, le plan du 4 janvier 2006 ne peut être qualifié de modification substantielle dont l'adoption aurait requis de le soumettre une nouvelle fois à l'enquête ou de consulter à nouveau le fonctionnaire délégué ou la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.); [...]; que l'enquête a ainsi rempli sa fonction et qu'il n'était pas nécessaire de la recommencer puisque le plan du 4 janvier 2006 ne contient pas d'option nouvelle"; que cette analyse implique que le dossier a pu être considéré comme complet par la commune dès le 4 octobre 2005;

Considérant, à propos des critiques développées à l'encontre de ce plan complémentaire et, plus généralement, à l'encontre des solutions apportées par le permis attaqué aux problèmes de ruissellement et d'égouttage dénoncés par les requérants, qu'elles sont étrangères aux dispositions visées au premier moyen intitulé "réfection irrégulière de l'acte";

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen, intitulé "bon aménagement du territoire", de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, des articles 1^{er}, 107, 108 et 116 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi

que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes et/ou les motifs; qu'ils écrivent ce qui suit :

" l'acte attaqué a été adopté en dépit des règles de bon aménagement du territoire et de l'appréciation de la compatibilité avec le voisinage.

Ainsi, le projet prévoit la construction d'un remblai qui aura pour effet que toutes les constructions du projet surplomberont les habitations voisines alors que l'autorité avait précisément imposé à tous les riverains, dont les requérants, de construire au niveau naturel du sol pour leurs constructions. De plus, le projet prévoit une densité d'habitat beaucoup trop importante par rapport aux autres terrains du quartier. Enfin, ce projet doit s'implanter à proximité immédiate d'une future ligne de R.E.R. et en-dessous d'une ligne à haute tension.

En toute hypothèse, la motivation fournie par l'autorité communale pour justifier la compatibilité du projet avec le voisinage est erronée et le permis n'est donc pas valablement motivé ni au fond ni en fait."

Considérant qu'en réplique les requérants exposent en substance ce qui suit :

- au sujet du remblai, la modification du relief du sol devait être examinée de manière globale et non pas seulement en fonction de leur propre terrain; que le plan joint à la demande de permis présente une zone à reprofiler qui couvre plus d'un tiers de la surface du terrain litigieux, ce qui est d'ailleurs contraire aux prescriptions du permis de lotir lui-même;

- à propos de la densité du lotissement, les données chiffrées fournies par les parties intervenantes confirment l'incompatibilité du projet avec le voisinage; si, comme le soutiennent les intervenantes, 5 des parcelles voisines ont une superficie d'environ 10 ares, cela reste très supérieur à la superficie moyenne de 6 ares invoquée par les intervenantes; en outre, les 11 lots du lotissement voisin ont une superficie comprise entre 15 et 24 ares et la surface moyenne de tous les terrains voisins du projet est d'environ 25 ares; enfin, il ressort de la pièce n° 28 fournie par les intervenantes que la plupart des lots du projet prévoient une surface à bâtir moyenne de moins d'1,5 are; les constructions prévues dans le lotissement seraient donc en totale discordance avec les constructions voisines;

- quant à la proximité de la ligne R.E.R., de la Grand'Route et de la ligne à haute tension, les parties intervenantes n'apportent aucun élément de nature à justifier le choix de l'implantation du projet, renvoyant à l'arrêt du Conseil d'Etat du 12 janvier 2010 selon lequel il n'y a pas lieu d'examiner l'impact de l'environnement sur le projet mais plutôt l'inverse; or les requérants ont tenu compte de cet arrêt, raison pour laquelle ils ne critiquent plus l'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, l'autorité devait cependant examiner la compatibilité du projet avec le voisinage et avec le bon aménagement du territoire,

en termes de nuisances pour les riverains et pour les futurs habitants du lotissement; cet examen n'a pas été effectué, notamment quant à l'impact de l'implantation sur la santé, les nuisances sonores et la mobilité; s'il est compréhensible que l'on cherche à créer une offre variée de logements, comme indiqué dans le permis, cette préoccupation ne peut être satisfaite avec un projet totalement contraire au bon aménagement du territoire; en outre, cette motivation est contraire à la décision adoptée par l'autorité communale elle-même le 5 décembre 2006, qui n'a pas été retirée ou ne l'est plus à la suite du retrait de la décision du 12 décembre 2006 accordant un nouveau permis de lotir;

Considérant au sujet des problèmes de ruissellement et d'égouttage, que le permis contient désormais une motivation fouillée à l'égard de la nécessité et des effets attendus du remblai; que les requérants ne démontrent pas que le choix opéré témoignerait d'un mauvais aménagement du territoire; que le caractère discriminatoire de ce choix n'est pas démontré non plus, l'autorité pouvant imposer un remblai pour un lotissement futur si celui-ci s'avère nécessaire pour résoudre des difficultés constatées sur le terrain au fil des années, nonobstant le fait que par le passé, il a été éventuellement imposé aux maîtres d'ouvrage de construire à hauteur du sol naturel; que contrairement à ce qu'affirment les requérants, ce remblai ne contrevient pas aux prescriptions du futur lotissement, ces dernières visant les constructions qui seront établies sur le sol en partie remblayé et ne visant pas le sol lui-même; qu'outre ce remblai comportant un caniveau et un mur de soutènement, le permis impose dans son dispositif le remplacement du fossé existant Grand'Route par une canalisation de diamètre 500 avec égout dédoublé conformément à la législation en vigueur jusqu'à la rue Rivelaine, et indique que la pose de cet égout prévue en tant que charge d'urbanisme favorisera le raccordement des immeubles situés Grand'Route 6-4-3, soit en amont du lotissement; que le service des travaux de l'administration communale de Braine-l'Alleud a d'autre part indiqué dans un courriel du 31 mars 2011 à la S.A. WEYMEERSCH que lorsque, comme exigé dans le permis, le lotisseur aura posé le tuyau Grand'Route, le tuyau équipant la rue Motte des Bergers pourra y être raccordé et devenir ainsi un tronçon d'égout pouvant accueillir tant les eaux pluviales que fécales; que même si elles ne contiennent pas d'engagement formel et ne sont pas directement contraignantes, ces indications répondent directement aux souhaits des requérants selon lesquels (p. 29 de la requête) "la seule manière de rencontrer à long terme le problème dénoncé par les requérants est de prévoir une récolte des eaux de ruissellement et des eaux usées par un réseau d'égouttage dûment équipé sur le terrain du projet litigieux en amont du lotissement ou, à tout le moins, en son sein"; qu'au surplus, le fonctionnaire délégué a lui-même estimé dans son avis reproduit dans le permis que "le réseau d'égout mis en place devrait garantir une bonne gestion de l'écoulement des eaux de

ruissellement"; qu'il ne revient pas au Conseil d'Etat de se prononcer sur la pertinence des solutions adoptées et de trancher dans ce domaine technique;

Considérant, quant à la densité du lotissement, que le permis contient les considérations suivantes :

" Considérant que par rapport au bâti environnant, il s'agit principalement de lots 4 façades avec jardins et qu'ils apporteront du renouveau au quartier en tenant compte de certaines constructions anciennes dont la façade et les abords n'ont plus été rénovés depuis longtemps;

[...]

Vu la densité de logements que ce projet implique; [...] qu'en cela, le projet répond à l'objectif de gestion parcimonieuse du sol inscrit à l'article 1^{er} du CWATUP et qu'il permet, tout en répondant à la demande de nouveaux logements, le maintien de zones non bâties; qu'en effet la variété des lots ainsi que la moyenne parcellaire [$\pm$ 6 ares] permettront de mieux répondre à la demande actuelle en terme de budget des ménages et de besoin pour ce type de localisation et que divers avant-projets moins denses, voire commerciaux, ont été refusés par la commune pour permettre de répondre à la forte demande de logements sociaux et à une certaine mixité sociale;

[...]

Considérant que le projet favorise la mixité sociale en prévoyant un éventail de parcelles de tailles différentes";

que les requérants n'indiquent pas en quoi ces motivations ne peuvent être considérées comme adéquates et pour quel motif l'insertion d'un lotissement comportant des parcelles de 3 à 11 ares, dont en moyenne 1a 50 ca à bâtir selon les requérants, entre des zones construites où les parcelles sont de plus grande taille, serait constitutif d'un mauvais aménagement du territoire; qu'il ressort des passages précités que la commune de Braine-l'Alleud entend poursuivre un objectif de mixité sociale à la fois au sein du lotissement et à l'échelle de l'ensemble de son territoire; que les requérants veulent substituer leur propre appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité;

Considérant, à propos de la prise en compte de la proximité de la ligne de chemin de fer futur R.E.R., de la ligne à haute tension et de la Grand'Route, qu'il n'est pas exact d'affirmer, comme le font les requérants, que l'autorité n'a aucunement envisagé l'impact des éléments précités sur les futurs habitants; qu'ainsi, en ce qui concerne les nuisances sonores causées par le futur R.E.R., le permis indique que "dans le cadre de l'aménagement du passage du R.E.R. prévu par la S.N.C.B., un mur vert antibruit sera réalisé [...]; ce mur étant par ailleurs repris sur les plans"; que, en ce qui concerne la ligne à haute tension, le permis indique qu'elle ne survolera qu'un seul lot, le lot 13, sans surmonter sa zone capable, ce qui est exact (cfr. plan n° 4); qu'à propos de la Grand'Route, le permis prévoit d'une part qu'en

vue d'optimiser la sécurité de la circulation sur celle-ci, une seule entrée a été prévue au lotissement et d'autre part un écran de verdure entre la Grand'Route et le lotissement "qui sera conforme aux prescrits du Code rural et composé d'essences régionales" et que "ces plantations sont par ailleurs imposées aux futurs acquéreurs des lots dans les prescriptions urbanistiques du lotissement (point n° 8)"; qu'il faut encore rappeler que la parcelle litigieuse se situe en zone d'habitat à caractère rural et est déjà construite de part et d'autre;

qu'enfin et de manière générale, le Conseil d'Etat, pas plus que les requérants, ne peut substituer son appréciation du bon aménagement des lieux à celle qu'a portée l'autorité appelée à statuer sur la demande de permis, à moins d'une erreur manifeste d'appréciation qui n'est d'ailleurs pas invoquée en l'espèce;

Considérant que, dans leur mémoire ampliatif, les requérants prennent un nouveau moyen intitulé "incompétence de l'auteur de l'acte", de la violation des articles 33 et 159 (sic) de la Constitution, des articles 115 à 117 du CWATUP, des principes généraux du droit, notamment du principe de bonne administration ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes et/ou les motifs, en ce que, en substance, l'autorité communale a pris une décision le 5 décembre 2006, contre laquelle aucun recours n'a été introduit et qui est donc devenue définitive, qui impliquait nécessairement qu'elle refuse d'octroyer le permis sur base de la demande introduite le 13 septembre 2005; que, selon eux, dès le 5 décembre 2006, elle avait donc épuisé sa compétence en manière telle qu'elle ne pouvait plus se ressaisir du dossier par la suite; que l'acte attaqué aurait donc été adopté par une autorité incompétente;

Considérant que ce moyen nouveau se confond avec le premier moyen; que l'examen de celui-ci a conduit à le tenir pour non-fondé; qu'il en est donc de même, par identité de motifs, du moyen nouveau,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La demande de reprise d'instance introduite par Jacques RECTEM est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge du requérant.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.