CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 106.296 du 2 mai 2002

A.94.286/XIII-1812

En cause :

1. **DEBRUYNE** Elie,
2. **BALENCOURT** Albert,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles,

contre :

1. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,

   ayant élu domicile chez
   Me Pierre LAMBERT, avocat,
   avenue Defré 19
   1180 Bruxelles,
2. **la Commune de Braine-l'Alleud,**

   ayant élu domicile chez
   Me Sébastien DEPRE, avocat,
   avenue Defré 19
   1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 4 août 2000 par Elie DEBRUYNE et Albert BALENCOURT qui demandent l'annulation du "permis d'urbanisme délivré le 6 septembre 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud à Monsieur et Madame VANDROOGENBROECK, autorisant la transformation d'une maison d'habitation sur un bien sis avenue de l'Estrée, 34, et cadastré 2^e^ division, section H, n° 793h2";

Vu l'arrêt n° 90.163 du 11 octobre 2000 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 27 octobre 2000 par les requérants;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^me^ LEYSEN, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 3 septembre 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 21 mars 2002, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 avril 2002;

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

Entendu, en leurs observations, Me Fr. VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT et loco Me S. DEPRE, avocat, comparaissant pour les parties adverses;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ LEYSEN, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

1. Elie DEBRUYNE est propriétaire d'une maison d'habitation sise avenue de l'Estrée, 32 à Braine-l'Alleud où elle réside avec son fils, Albert BALENCOURT.

2. Le lotissement du domaine de l'Estrée se trouve dans une zone de construction en ordre semi-ouvert.

L'article 1^er^ des prescriptions urbanistiques dispose notamment ce qui suit :

" 2. Lotissement :

Le lotissement et implantation des constructions sont prévus au plan. Toute modification fera l'objet d'une demande expresse et ne pourra avoir pour but d'augmenter la densité des constructions.

Les profondeurs minima et maxima sont fixées par le gabarit indiqué au plan, soit minima 8 mètres et maxima 10 mètres.

(...)

4. Toitures :

a) Toitures à versants inclinés à 40°. Les toitures terrasses ne seront admises que pour les constructions arrières isolées".

3. Le 22 mai 1999, les époux VANDROOGENBROECK introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud ayant trait à un terrain sis avenue de l'Estrée, 34 cadastré 2e division, section H, n° 793h2, lot n° 81 "Estrée". Le projet consiste à transformer une maison d'habitation et implique les deux dérogations suivantes au permis de lotir "Estrée" : "une profondeur de 11,30 mètres au lieu de 10 mètres et une toiture de 25 degrés au lieu de 30 degrés".

4. La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement précise ce qui suit :

" a/ Implantation :

L'implantation est prévue en prolongement vers l'arrière du bâtiment existant et s'établira sur une base utilisée actuellement sous forme de véranda.

Elle dépassera de 1,30 m. la profondeur maximum autorisée (10.00 m.).

(...)

c/ Gabarit :

L'extension ne comporte qu'un niveau et reste en deçà des seuils de fenêtres de l'étage supérieur.
Le volume «extension» remplacera avantageusement la «véranda» existante.
D'autre part, le gabarit projeté ne nuira en rien au voisin immédiat".

5. Le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud avise les demandeurs de permis de la réception à la date du 25 mai 1999 du dossier complet constituant la demande.

6. Le projet est soumis à enquête publique du 26 mai au 9 juin 1999. Par lettre du 27 mai 1999, un avis d'enquête publique est adressé à Elie DEBRUYNE.

7. Par lettre du 1er juin 1999, Elie DEBRUYNE adresse au collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud une réclamation rédigée comme suit :

" Par la présente, je souhaite exprimer mon opposition aux dérogations reprises au projet. Celui-ci me sera par trop perturbant et défavorable.

En effet la décision d'acquisition de mon immeuble a été prise avec la certitude que les constructions attenantes ne pourraient dépasser la profondeur de 10 m. Ce qui m'assurerait un bon aspect de l'environnement, de l'ensoleillement ainsi qu'une qualité convenable de lumière.

La réalisation de cette construction entraînera une profonde modification de ceux-ci, en augmentant les zones ombragées, un moindre ensoleillement, une réduction de ma vision latérale ainsi qu'un aspect déplorable que sera la vue d'un mur avec des finitions différentes.

Je doute que le mur mitoyen actuel soit suffisant pour assurer la stabilité de cet ensemble, ce qui impliquerait la destruction de celui-ci.

Vous comprendrez que je ne souhaite pas subir les désagréments, dégradations et insécurité dus à ces travaux".

8. Par courrier du 26 juin 1999 adressé au collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud, les demandeurs du permis d'urbanisme répondent aux critiques de la première requérante dans les termes suivants :

" 1/ <u>ensoleillement et zones ombragées</u> :

Compte tenu de l'orientation, notre habitation se situe au nord de la maison voisine, ce qui veut dire en d'autres termes que le soleil tourne du côté opposé. Il ne peut donc en aucun cas y avoir des zones ombragées provoquées par notre projet.

2/ <u>aspect déplorable</u> :

Il va de soi que nous proposons une amélioration de la situation existante qui se veut respectueuse de l'environnement et des normes imposées par la Région wallonne (voir photos en annexe).

Le mur séparatif actuel manquant de stabilité sera remplacé par un nouvel élément reprenant la largeur totale de l'extension projetée.

3/ <u>vision latérale</u> :

L'extension a été étudiée en vue de nuire au minimum au voisinage immédiat (voir hauteur sous corniche).

Toutefois, compte tenu du contexte «bel étage» nul ne peut garantir une vision totale identique à une situation en zone de «villa»".

9. Lors de la réunion de la commission consultative communale de l'aménagement du territoire du 29 juin 1999, le projet est accepté par 4 oui, 2 non et une

abstention. Un membre de la commission estime que le projet "pourrait être meilleur" si l'extension se faisait sur le pignon.

10. Le 5 juillet 1999, le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud marque son accord sur la demande de dérogation.

11. Au cours de sa séance du 5 juillet 1999, le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud décide de ne pas tenir compte de la réclamation de Elie DEBRUYNE et de proposer les dérogations sollicitées au fonctionnaire délégué.

12. Le 1er septembre 1999, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation "sous réserve que le mur séparatif soit construit en briques identiques à celui mis en oeuvre dans la construction".

13. Le 6 septembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud délivre aux époux VANDROOGENBROECK le permis d'urbanisme demandé par ceux-ci. Il s'agit de l'acte attaqué; il est motivé comme suit :

" Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé par le collège des bourgmestre et échevins le 24/10/63 (40/FL/12); que ce permis de lotir n'est pas périmé;

Vu les articles 110 à 114 du CWATUP relatifs aux dérogations;

Attendu que l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable par application de l'article 116, § 5, alinéa 2;

Vu la décision du 01/09/99, références F0610/25014/UDC/99.90. du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du 05/07/99 dérogation au susdit plan de lotissement, et libellé(e) comme suit :

« Vu la situation du bien en zone d'habitat;

Attendu que la demande en dérogation porte sur la profondeur de bâtisse qui sera portée de 10 m à 11 m 30 et sur l'angle de toiture abaissée de 25°;

Attendu que la demande a suscité une réclamation qui porte sur le problème d'ensoleillement, de stabilité du mur;

Attendu qu'après examen du dossier, il apparaît que cette réclamation n'est pas fondée;

Attendu que la commission consultative communale de l'aménagement du territoire a émis un avis favorable en date du 26/06/99;

Considérant que le projet actuel améliore la situation établie des lieux;

La dérogation est accordée sous réserve que le mur séparatif soit construit en briques identiques à celui mis en oeuvre dans la construction»;

Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la demande sont repris aux articles 192 à 195 du Code précité;

Vu le règlement communal sur les bâtisses;

Attendu qu'il ressort de l'examen approfondi du dossier complet introduit au vu des prescriptions urbanistiques du permis de lotir précité et du dispositif de l'article 1er, § 1er, du Code précité visant à assurer un aménagement conçu notamment d'un point de vue économique, social et esthétique, que le projet présenté serait strictement conforme auxdites prescriptions et s'intégrerait au bâti existant si les réserves émises ci-après étaient respectées;

Attendu que ces réserves sont minimes et ne sont pas de nature à modifier le projet d'une manière significative;

Attendu que le permis de bâtir (A) peut dès lors être délivré sous respect des réserves dont question ci-avant";

Considérant que les deux parties adverses contestent la recevabilité ratione temporis de la requête en annulation; que la première partie adverse fait valoir que Elie DEBRUYNE s'est vue notifier, par un courrier du 19 octobre 1999 de la commune de Braine-l'Alleud, le fait que le permis d'urbanisme avait été délivré le 6 septembre 1999 et était invitée à consulter le dossier dans les bureaux de la maison communale tous les jours ouvrables, excepté le samedi, de 8 heures 30 à 12 heures 30; que, selon elle, le recours est manifestement irrecevable, plus de soixante jours s'étant écoulés entre la date à laquelle la requérante aurait pu prendre connaissance du dossier, que la première partie adverse estime à quinze jours après la lettre de notification, et le moment du dépôt du recours; que la seconde partie adverse produit une attestation du collège des bourgmestre et échevins aux termes de laquelle Elie DEBRUYNE et sa belle-fille, Madame DE VOS, épouse d'Albert BALENCOURT, se sont rendues à la maison communale au début du mois d'octobre 1999 pour prendre connaissance du permis d'urbanisme; que, selon elle, après cette visite, Elie DEBRUYNE a reçu une lettre de la commune, datée du 19 octobre 1999, l'invitant à consulter le permis et lui confirmant que celui-ci avait bien été délivré le 6 septembre 1999; que la seconde partie adverse déduit de ces faits que le délai de recours a commencé à courir à la date de consultation du dossier à la maison communale, soit en octobre 1999;

Considérant que l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) dispose que l'administration communale notifie aux réclamants la décision d'octroi ou de refus de permis d'urbanisme, dans les vingt jours de l'octroi ou du refus de permis; que, par principe, copie de la décision doit être transmise aux réclamants; que, lorsqu'un acte doit être notifié, le délai de recours ne commence à courir, pour la personne à qui il doit être notifié, qu'à partir de cette notification; qu'il importe peu que cette personne ait pu en

avoir connaissance par une éventuelle publication ou par un autre mode; qu'en l'espèce, il ne ressort d'aucune pièce du dossier administratif que l'arrêté attaqué aurait été notifié à la première requérante; que son recours est dès lors recevable ratione temporis;

Considérant qu'aucune réclamation n'ayant été introduite par le second requérant Albert BALENCOURT, l'acte attaqué ne devait pas lui être notifié;

Considérant que les requérants ne contestent ni le fait que Madame DE VOS, épouse du second requérant, se serait rendue à l'administration communale au début du mois d'octobre 1999, ni le fait que l'architecte des bénéficiaires du permis a contacté Elie DEBRUYNE au début du mois de mai 2000 et s'est rendu chez elle le 8 mai 2000 pour lui exposer le projet, ni le fait que Elie DEBRUYNE, Albert BALENCOURT et Madame DE VOS habitent ensemble dans l'immeuble sis avenue de l'Estrée 32 à Braine-l'Alleud; que, dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que les faits connus par Elie DEBRUYNE et Madame DE VOS l'étaient également par le second requérant Albert BALENCOURT; qu'en ce qui concerne ce dernier, le recours introduit le 4 août 2000, soit plus de soixante jours après la prise de connaissance de l'acte attaqué, est tardif et donc irrecevable;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 84, 92, 102, 108, 113 et 114 du CWATUP, du permis de lotir délivré le 24 octobre 1963 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud, de l'erreur manifeste d'appréciation et des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, dans la première branche du moyen, la requérante prétend que le permis d'urbanisme remet en cause une donnée essentielle du permis de lotir et l'option urbanistique de celui-ci; que, dans la deuxième branche du moyen, elle estime que l'acte attaqué remet en cause la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions du permis de lotir; que, dans une troisième branche, elle reproche à l'acte attaqué d'avoir accordé une dérogation alors que ce mécanisme doit demeurer exceptionnel et que d'autres solutions moins dommageables pour les personnes protégées par le permis de lotir existaient;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de "la violation des articles 108, 113 et 114 du CWATUP, des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne"; que, dans une première branche, la requérante estime que la

motivation de l'acte attaqué n'étudie nullement la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone et son caractère architectural, pas plus que les circonstances qui justifient qu'une dérogation puisse être apportée aux prescriptions d'un permis de lotir; que, dans une deuxième branche, elle fait valoir que "l'acte attaqué n'expose pas les motifs pour lesquels la réclamation déposée par la requérante ne serait pas fondée"; que, dans une troisième branche, elle affirme "que l'acte attaqué ne contient aucune motivation relativement à l'impact que pourrait avoir le projet sur son environnement";

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation de l'article 114 du CWATUP et des articles 1er à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'à l'appui du moyen elle fait valoir que tant la proposition de dérogation adressée par le collège des bourgmestre et échevins au fonctionnaire délégué que l'acte attaqué sont insuffisamment motivés, et que, s'agissant de faire usage d'une procédure de dérogation à une norme à caractère réglementaire, la motivation devait être spéciale;

Considérant qu'en ce qui concerne le premier moyen, les parties adverses répondent, sur les trois branches confondues, qu'il résulte de la combinaison de l'article 113 du CWATUP et de la jurisprudence du Conseil d'Etat qu'une dérogation à un permis de lotir peut être accordée pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques de la zone et qu'elle ne remette pas en cause une donnée essentielle du plan auquel il est dérogé; qu'en l'espèce, elles estiment que les dérogations accordées sont mineures puisqu'elles augmentent la profondeur de 1,30 mètre par rapport à ce qu'autorisent les prescriptions du permis de lotir et modifient l'inclinaison du toit de 30° à 25°; qu'elles en concluent que, compte tenu du contexte urbanistique existant et du caractère mineur des dérogations, la substance des prescriptions urbanistiques du lotissement a été respectée et la dérogation ne porte pas atteinte aux dispositions visées au moyen ;

Considérant qu'en réponse au deuxième moyen, toutes branches confondues, les parties adverses soutiennent que l'acte attaqué contient l'ensemble des considérations de fait et de droit qui ont servi de fondement à son adoption; qu'ainsi, elles estiment tout d'abord que l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles la réclamation déposée par la requérante a été jugée comme non fondée dès lors que le collège précise dans cet acte "avoir examiné le dossier"; qu'elles affirment qu'il ressort précisément du dossier administratif qu'aucun problème d'ensoleillement ni de stabilité du mur, objets de la réclamation, ne peut être rencontré et soutiennent ensuite que dès

lors que l'acte attaqué rappelle que le bien est inscrit en zone d'habitat et que le projet améliore la situation établie des lieux, l'acte attaqué contient un examen de la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone et son caractère architectural;

Considérant que, sur le troisième moyen, les parties adverses soutiennent que c'est au vu de la lettre de réclamation de la requérante et au vu de la réponse des demandeurs de permis que le collège des bourgmestre et échevins a estimé que la réclamation n'était pas fondée; que, de même, elles soulignent que le collège se réfère ensuite à l'avis favorable de la commission consultative de l'aménagement du territoire pour décider de ne pas tenir compte de la réclamation et de proposer les dérogations sollicitées au fonctionnaire délégué; qu'enfin, elles rappellent que, selon elles, la dérogation sollicitée est mineure et ne porte pas atteinte au caractère architectural de la zone;

Considérant, sur les trois premiers moyens de la requête, que l'article 113 du CWATUP dispose qu'un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par les dites prescriptions; que l'article 114, alinéa 1er, du CWATUP prévoit que le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations moyennant le respect de trois conditions cumulatives, à savoir le respect des mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement, l'avis de la commission communale si elle existe et la proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins;

Considérant qu'il ressort des travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997 que l'article 113 du CWATUP entend rendre possible des dérogations à la destination d'une zone pour autant qu'elles ne mettent pas en péril les caractéristiques essentielles de cette zone, et pour autant que, conformément à l'article 114 du même Code, la dérogation soit exceptionnelle;

Considérant que, selon le même article 114 du CWATUP, le fonctionnaire délégué ne peut accorder des dérogations qu'à titre exceptionnel, ce qui suppose nécessairement que, lors de l'octroi de ces dérogations, il en justifie le caractère exceptionnel;

Considérant, en outre, que la motivation exigée par la loi du 29 juillet 1991 précitée consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que, pour répondre à cette exigence, la motivation de la dérogation doit être suffisamment explicite et porter sur tous les points qui constituent une dérogation;

Considérant qu'en l'espèce l'article 1er, 2o, des prescriptions du permis de lotir délivré le 24 octobre 1963 dispose que toute modification à l'implantation des constructions fera l'objet d'une demande expresse; que, par ailleurs, cette disposition exclut expressément la possibilité d'augmenter la densité des constructions et fixe en outre les profondeurs minima et maxima de celles-si, soit des minima de huit mètres et des maxima de dix mètres; que l'article 1er, 4o, des mêmes prescriptions prévoit des toitures à versants inclinés à 40o et que l'article 3 relatif à la zone de cours et jardins prévoit que cette zone est réservée à l'établissement de cours et jardins, à l'exclusion de toute construction de quelque nature qu'elle soit et qu'y "seront seules autorisées les clôtures métalliques avec fils lisses et haies vives"; que le permis de lotir délivré le 24 octobre 1963 reproduit l'avis favorable conditionnel du fonctionnaire délégué, lequel interdit expressément la construction d'annexes;

Considérant que l'option urbanistique visée par les prescriptions urbanistiques du permis de lotir du domaine de l'Estrée traduit la volonté de préserver la proportion et l'harmonie entre les différentes zones de la parcelle à bâtir ainsi que l'unité architecturale de la zone concernée par le permis de lotir;

Considérant que le permis d'urbanisme attaqué autorise précisément les consorts VANDROOGENBROECK à ériger une annexe, avec comme conséquence, l'augmentation de la densité des constructions sises sur leur terrain; que, selon le permis attaqué, deux dérogations au permis de lotir du domaine de l'Estrée sont accordées, à savoir la profondeur de bâtisse qui sera portée de 10 mètres à 11,30 mètres et l'angle de toiture abaissé à 25o au lieu de 40o et non 30o comme indiqué dans l'acte;

Considérant que le permis autorise en outre l'érection d'un mur mitoyen en zone de cours et jardins;

Considérant qu'il incombait dès lors à la deuxième partie adverse, qui décidait d'octroyer un permis d'urbanisme en dérogation à l'option urbanistique visée par les prescriptions précitées, d'expliquer en quoi le permis délivré était néanmoins compatible avec celle-ci; que s'agissant d'une dérogation à un permis de lotir qui

impose des conditions négatives, à savoir l'interdiction d'augmenter la densité des constructions et l'interdiction de construire des annexes, une motivation particulière s'imposait, nonobstant le caractère mineur ou non de la dérogation accordée;

Considérant qu'en l'espèce, la décision du 5 juillet 1999 du collège des bourgmestre et échevins écarte la réclamation introduite par la requérante dans le cadre de l'enquête publique et propose les dérogations sollicitées au fonctionnaire délégué; qu'outre le fait que le collège des bourgmestre et échevins n'expose pas les raisons pour lesquelles il considère que la réclamation n'est pas fondée, il n'expose pas plus les raisons pour lesquelles les dérogations au permis de lotir pourraient être accordées dans une mesure qu'il estime compatible avec l'option urbanistique des prescriptions contenues dans celui-ci; qu'une telle proposition de dérogation n'est pas motivée au sens de l'article 114 du CWATUP;

Considérant que la décision attaquée reproduit et fait par conséquent sienne la motivation de l'avis du fonctionnaire délégué qui précise qu'après examen du dossier, il apparaît que la réclamation introduite par la requérante dans le cadre de l'enquête publique n'est pas fondée; que l'acte attaqué se réfère également à l'avis du 1er juillet 1999 de l'architecte communal et libellé comme suit : "favorable même si la proposition de solution alternative faite en Commission consultative de l'aménagement du territoire qui est de s'étendre en façade latérale plutôt que vers l'arrière est meilleure";

Considérant que si une autorité administrative ne doit pas répondre à toutes les objections émises dans le cadre d'une enquête publique, dès lors qu'elle considère que l'une de ces réclamations n'est pas fondée, il lui appartient d'exposer les raisons pour lesquelles elle estime que la réclamation ne saurait être considérée comme telle; qu'en se bornant à préciser que la réclamation a fait l'objet d'un examen, l'autorité administrative n'expose pas les raisons pour lesquelles elle a considéré que la réclamation n'est pas fondée;

Considérant que ni la proposition de dérogation faite par le collège des bourgmestre et échevins, ni la décision d'octroi de dérogation, ni la motivation de l'acte attaqué ne permettent de connaître les raisons pour lesquelles la réclamation de la requérante a été considérée comme non fondée, pourquoi les dérogations au permis de lotir sont accordées dans une mesure que le collège estime compatible avec l'option urbanistique des prescriptions contenues dans le permis de lotir, pourquoi le projet améliore la situation des lieux et pourquoi la solution qui paraissait moins

dommageable à la requérante (construction latérale) n'a pas été retenue; que le premier moyen, le deuxième moyen en ses première et deuxième branches et le troisième moyen sont fondés;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner la troisième branche du deuxième moyen, ni le quatrième moyen de la requête, qui, à les supposer fondés, ne pourraient conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation en tant qu'elle est introduite par Albert BALENCOURT est rejetée.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 6 septembre 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud à Monsieur et Madame VANDROOGENBROECK, autorisant la transformation d'une maison d'habitation sur un bien sis avenue de l'Estrée, 34, et cadastré 2e division, section H, no 793h2.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 694,12 euros**,** sont mis à charge d'Albert BALENCOURT et de la seconde partie adverse à concurrence de 347,06 euros chacun.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le deux mai deux mille deux par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M[me]	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M[me]	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.