

Madame Bénédicte Dossin

Par courriel :

[benedicte.dossin@gmail.com](mailto:benedicte.dossin@gmail.com)

Bruxelles, le 10 mai 2021

Chère Madame,

**Concerne : 210510 - Avis modification du permis de lotir Esperluette**

Je fais suite à votre demande du 30 avril dernier, pour laquelle je vous remercie.

Comme convenu, vous trouverez ci-dessous un avis complet sur la modification envisagée du permis de lotir.

Cet avis est à remettre à votre architecte pour le guider et le conseiller dans les démarches à accomplir.

\*

### ***1. Votre projet et les données pertinentes***

Je prends note des éléments suivants :

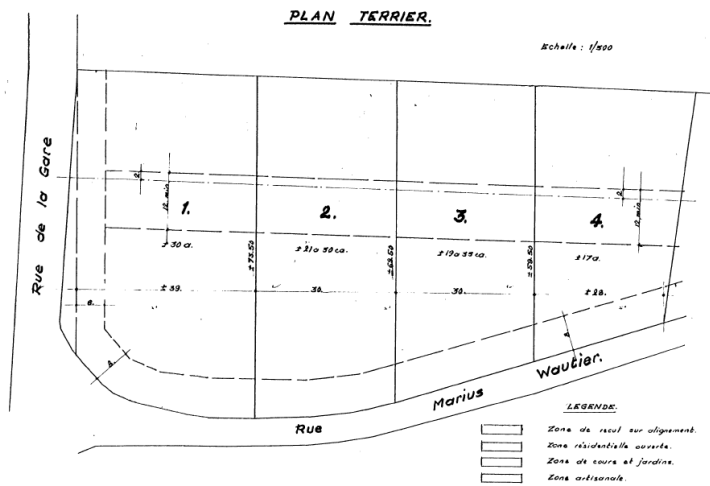
- Vous représentez une future école fondamentale à pédagogies actives à Braine-l'Alleud ;
- En cette qualité, pour mettre en œuvre votre projet, vous avez émis une offre pour l'acquisition d'un lot (n° 1) dans un vieux lotissement, sis rue de la gare 30, à Braine-l'Alleud, au croisement de la rue Marius Wautier, 1 DIV A 658 f et g (l'annonce est disponible ici : <https://www.agence66.be/fr/a-vendre?view=detail&id=321>) ;

- Situation actuelle (de fait et de droit) : maison (250 m<sup>2</sup>) et bureaux (450 m<sup>2</sup>) ;
- Au plan de secteur :
  - o zone d'habitat à caractère rural pour les bureaux,
  - o zone agricole pour la maison.

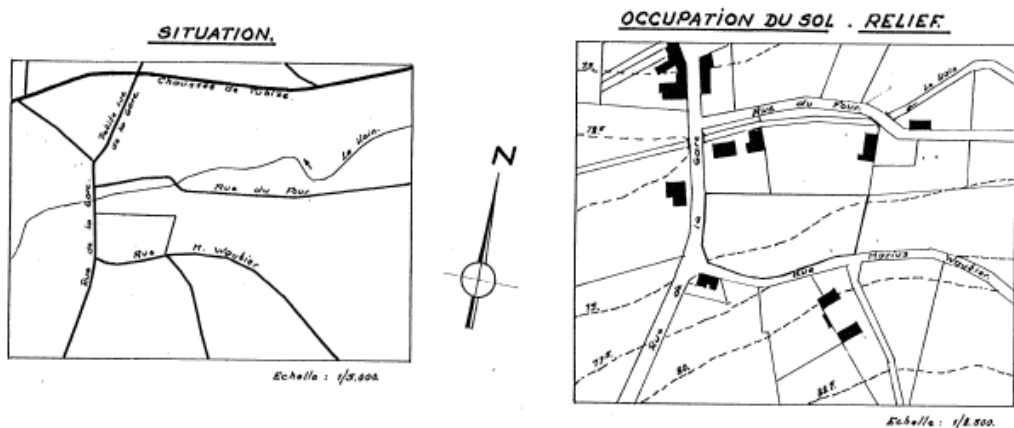
Le bien est aussi situé en zone agricole et de quartier urbain au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 24.02.2012 et entré en vigueur le 04.08.2012 ;

- Le permis de lotir (pour votre information, on parle à présent de « permis d'urbanisation ») date du 13 août 1964.

On voit les différents lots sur les prescriptions graphiques du permis :



La « situation » et « l'occupation du sol – relief » dans le permis :



- Dans les prescriptions urbanistiques du permis, le point A (« destination ») indique que « les constructions sont destinées à usage résidentiel et familial, avec dépendances destinées à l'artisanat » ;

- En vue de l'installation de votre école, l'administration régionale de l'urbanisme (le fonctionnaire délégué, m'avez-vous dit) vous demande de procéder à une modification de permis de lotir pour couvrir le changement de destination ;
- Votre architecte est train de finaliser le dossier de demande de permis d'urbanisme. Il se chargera également d'introduire la demande de modification du permis de lotir, sur base de la présente note ;
- Vous êtes assisté du bureau ARIES pour l'aspect mobilité.

## **2. Généralités et champ d'application**

L'article D.IV.94 du CoDT a simplifié le régime de la modification du permis d'urbanisation dans la mesure où celui-ci n'a, dorénavant, plus qu'une valeur indicative.

La nécessité de la modification d'un permis d'urbanisation pourrait être moindre compte tenu de la possibilité d'obtenir un permis d'urbanisme qui s'écarte du permis d'urbanisation à certaines conditions là où précédemment seule une dérogation à titre exceptionnel pouvait être envisagée et à des conditions strictes.

Avant de nuancer ce propos (voy. le point 3), examinons les hypothèses dans lesquelles une modification du permis d'urbanisation est requise et les cas dans lesquels elle n'est pas nécessaire.

Selon l'art. D.IV.94, § 2 :

*« § 2. Nécessitent une modification du permis d'urbanisation :*

*1° les actes et travaux ainsi que la création d'un ou plusieurs lots supplémentaires ou la suppression d'un ou plusieurs lots, qui ne respectent pas les objectifs visés à l'article D.IV.28, alinéa 1er, 1° ;*

*2° la modification du périmètre extérieur.*

*La création d'un ou plusieurs lots en vue d'y implanter une infrastructure ou un équipement technique nécessaire à la mise en œuvre du permis d'urbanisation ne nécessite pas de modification du permis. » (nous soulignons)*

Ainsi, les actes et travaux qui ne respectent pas les objectifs visés à l'article D.IV.28, al. 1, 1°, du CoDT, requièrent la modification du permis d'urbanisation.

Ces objectifs sont « *les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour la partie du territoire concerné, en ce compris leur expression graphique* » ; bref, il s'agit des objectifs d'aménagement du territoire poursuivis par le permis d'urbanisation.

En l'espèce, s'agissant d'un vieux permis, ses prescriptions urbanistiques et graphiques ne décrivent pas de manière explicite les objectifs poursuivis par ledit permis. On comprend toutefois les objectifs qui sous-tendent habituellement des

constructions destinées à un usage résidentiel et familial ainsi qu'à de l'artisanat (ici, pour les dépendances).

En l'occurrence, en ce que le changement de destination vise « **la mise en œuvre : 1° d'un équipement de service public ou communautaire, dans la mesure où l'équipement se situe en dehors d'une zone de services publics et d'équipements communautaires visée à l'article D.II.26** » (nous soulignons à l'art. R.IV.4-1, 1°, du CoDT), il est soumis à permis d'urbanisme<sup>1</sup>.

Etant donné que l'implantation de l'école ne cadrera plus, de manière stricte, avec les objectifs du permis d'urbanisation, ce dernier doit être modifié.

### **3. Modification du permis d'urbanisation ou permis d'urbanisme dérogatoire ?**

Le Conseil d'Etat a considéré que, en principe, on ne peut pas demander une modification du permis de lotir — et donc du permis d'urbanisation — pour un seul lot<sup>2</sup>.

Or, c'est bien ce que vous entendez faire, sauf erreur.

Dans une telle hypothèse, il fallait passer par un permis d'urbanisme dérogatoire aux prescriptions du permis d'urbanisation qui, pour rappel, avaient valeur réglementaire<sup>3</sup>, sauf lorsque le lot concerné présente un caractère tout à fait spécifique<sup>4</sup>.

Cela étant, selon la Haute juridiction administrative, « **le mécanisme de la modification garde sa raison d'être lorsque des orientations nouvelles importantes sont envisagées et ne pourraient se concrétiser par des permis d'urbanisme délivrés en s'écartant du permis d'urbanisation** »<sup>5</sup>.

C'est probablement pour cette raison que l'administration régionale de l'urbanisme pour a invité à demander la modification du permis d'urbanisation.

---

<sup>1</sup> Dans le cadre de ce permis, j'entends que vous demanderez aussi l'abaissement de quelques allèges, le remplacement de châssis, l'isolation de la toiture plate et la réhausse de 180 cm du tiers central des bureaux. Pour votre information, je n'ai pas examiné l'exigence d'un permis d'urbanisme pour ces actes et travaux.

<sup>2</sup> C.E., 3 février 2011, n° 211.025, *Kersten et Alexandre* ; C.E., 24 juin 2011, n° 214.175 et n° 214.176, *Colle*.

<sup>3</sup> C.E., 26 septembre 2007, n° 176-249, *Tans* ; C.E., 29 avril 2009, *Janssens et Van der Maelen* ; C.E., 27 septembre 2010, n° 207.670, *Mathot et Magin*. Voy. également C.E., 23 septembre 2003, n° 123.289, *De Smijter et Seckler* ; C.E., 24 avril 2007, n° 170.450, *Noville*.

<sup>4</sup> Voy. D. LAGASSE, « Les critères de distinction entre la dérogation au permis de lotir et la modification du permis de lotir », *Les cahiers de l'Urbanisme*, hors-série, mars 2001, pp. 105-115.

<sup>5</sup> Nous soulignons dans C.E., 17 décembre 2019, n° 246.301, *Mommer*. C'est en ce sens qu'une modification du permis d'urbanisation ne constitue pas un écart par rapport à celui-ci.

#### 4. Initiative

A présent, l'initiative de la modification du permis d'urbanisation peut revenir :

- Au collège communal ;
- Au propriétaire ou nu-propriétaire d'un lot<sup>6</sup>, ainsi qu'au titulaire d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation, de superficie ou d'emphytéose sur un lot.

En l'espèce, même après l'acceptation sans réserve de votre offre d'achat par les vendeurs, vous ne serez pas encore officiellement propriétaire et vous ne détiendrez pas encore de droit sur le lot n° 1.

**A moins que vous n'envisagiez la modification du permis d'urbanisation après la passation d'acte, la demande doit émaner du propriétaire actuel.**

**Ce dernier peut en, revanche, à ce stade, vous donner mandat pour introduire la demande de modification du permis d'urbanisation.**

#### 5. Conditions

La modification du permis d'urbanisation ne doit pas porter atteinte « *aux droits résultant de conventions expresses entre les parties* » (art. DIV.94, §1<sup>er</sup>, du CoDT).

En d'autres termes, s'il existe une servitude conventionnelle<sup>7</sup> à l'encontre de laquelle une modification du permis d'urbanisation irait, cette dernière doit être refusée sauf accord de tous les propriétaires des lots<sup>8</sup>.

En l'occurrence, je n'ai pas connaissance d'une telle servitude. Les derniers renseignements urbanistiques (4 août 2020) ne font en tout cas état d'aucune servitude.

En tout état de cause, vous m'informez que les vendeurs sont les propriétaires des autres lots, de sorte qu'ils sont nécessairement d'accord avec la modification envisagée du permis d'urbanisation. A supposer qu'il existe une servitude conventionnelle contraire, elle ne pourrait en conséquence s'opposer à la modification du permis d'urbanisation.

#### 6. Aspects procéduraux

L'article D.IV.95, § 1<sup>er</sup>, du CoDT indique que les règles procédurales applicables au permis d'urbanisation sont également applicables à sa modification.

---

<sup>6</sup> C.E., 20 décembre 2016, n° 236.857, *Chevremont et consorts*.

<sup>7</sup> Le texte précise que « *ne peut être considérée comme convention visée à l'alinéa 1<sup>er</sup> la seule retranscription de tout ou partie des documents contenus dans le permis d'urbanisation dans un acte authentique ou une convention sous seing privé* ».

<sup>8</sup> F. HAUMONT, *L'urbanisme, La région wallonne*, Larcier, 2021, p. 452, n° 317

Toutefois, et c'est logique, **le dossier de demande ne doit comporter que les éléments relatifs à la modification demandée.**

Selon l'article R.IV.26-1, § 2, du CoDT, « *la demande de permis d'urbanisation ou de modification du permis d'urbanisation est introduite en utilisant le **formulaire repris en annexe 10** qui en fixe le contenu* ». (nous soulignons)

Cette annexe se trouve en annexe de mon courriel.

L'article D.IV.95, § 3, du CoDT stipule quant à lui :

*« En cas de demande du propriétaire, nu-propriétaire ou du titulaire d'un droit d'usufruit, d'usage, d'habitation, de superficie ou d'emphytéose et **avant d'introduire la demande, celui-ci en adresse une copie conforme, par envoi, à tous les propriétaires d'un lot qui n'ont pas contresigné la demande. La preuve des envois est annexée à la demande.***

*Les réclamations éventuelles sont adressées au collège communal, par envoi, dans les trente jours de la réception de la copie conforme de la demande* ». (nous soulignons)

**Il serait utile que les propriétaires des autres lots (n° 2, n° 3 et n° 4) contresignent la demande**, s'il ne se confondent pas, exactement, avec les propriétaires du lot objet de la vente (n° 1), lesquels vous mandateront pour introduire la demande de modification du permis d'urbanisation.

Si les propriétaires actuels des différents lots sont vos vendeurs, il n'y aura évidemment pas de réclamation.

Enfin, notons que, conformément à l'article 103 du CoDT, « *lorsque le demandeur a obtenu une modification du permis d'urbanisation, préalablement à tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, il est dressé acte devant notaire des modifications apportées au permis d'urbanisation.*

*L'acte qui se rapporte au lot est transcrit à la conservation des hypothèques dans l'arrondissement duquel le bien est situé, à la diligence du notaire qui a reçu l'acte, dans les deux mois de la réception de cet acte* ».

## **7. Effets**

Le permis d'urbanisation modifié a la même portée sur le permis d'urbanisation lui-même.

Toutefois, la modification du permis d'urbanisation n'a aucun impact sur le délai de péremption (art. D.IV.96 du CoDT).

## **8. Motivation (notamment ce qui doit figurer au cadre 6 de l'annexe 10)**

La modification envisagée du permis d'urbanisation implique que l'on examine nécessairement sa conformité au plan de secteur.

Pour rappel, au plan de secteur, le bien se trouve, :

- Pour partie, en zone d'habitat à caractère rural (les bureaux actuels) ;
- Pour partie, en zone agricole (la maison actuelle)<sup>9</sup>.

### **8.1. Partie du bien située en zone d'habitat à caractère rural au PS**

L'article D.II.25 du CoDT nous dit ceci :

*« De la zone d'habitat à caractère rural.*

*La zone d'habitat à caractère rural est principalement destinée à la résidence et aux exploitations agricoles ainsi qu'à leurs activités de diversification déterminées par le Gouvernement en application de l'article D.II.36, § 3.*

*Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, **les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires** de même que les équipements touristiques ou récréatifs **peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.***

*Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics. »* (nous soulignons)

Le concept de services publics et d'équipements communautaires fait référence à celui applicable à la zone qui leur est spécialement réservée (art. D.II.26 du CoDT)

Le législateur vise les activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Les constructions ou aménagements qui sont visés sont ceux destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public, ou encore ceux qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.

Un établissement scolaire rejoint incontestablement cette définition.

Il a été jugé que les équipements socioculturels, communautaires ou de service public peuvent s'implanter en zone d'habitat<sup>10</sup>. La jurisprudence, sans que l'on ne doive la citer, abonde en ce sens.

---

<sup>9</sup> Le bien est également « situé en zone agricole et de quartier urbain au schéma de développement communal adopté par le Conseil communal du 24.02.2012 et entré en vigueur le 04.08.2012 ».

<sup>10</sup> C.E., 13 juin 1985, n° 25.465, commune de Wemmel.

Les activités non résidentielles qui peuvent être autorisées en zone d'habitat à caractère rural sont les mêmes que celles énumérées à propos de la zone d'habitat (à l'exception bien entendu des activités agricoles qui sont promues au titre de destination principale de la zone au même titre que la résidence).

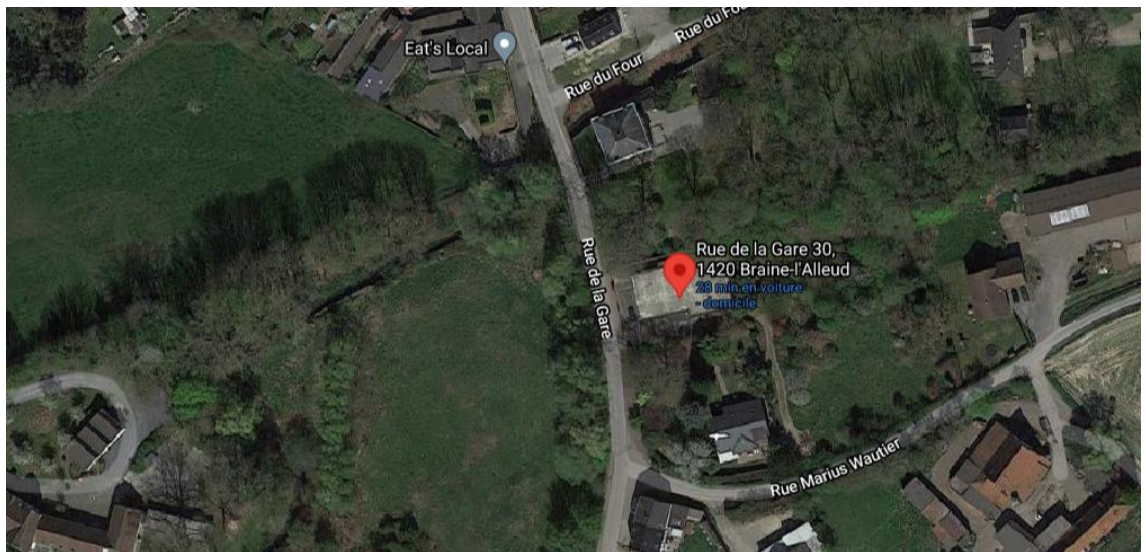
Ces activités non résidentielles visent notamment les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires (voy. *supra*).

En ce qui concerne la compatibilité avec le voisinage, les mêmes règles que celles applicables en zone d'habitat doivent être respectées, même s'il est évident que l'environnement rural que l'on retrouve en zone d'habitat à caractère rural devra être pris en compte, la zone d'habitat à caractère rural n'ayant pas la même « sensibilité » que la zone d'habitat en ce qui concerne cette compatibilité<sup>11</sup>. La compatibilité avec le voisinage est donc plus aisée en zone d'habitat à caractère rural.

Relevons que le voisinage n'est pas le seul voisinage immédiat. En réalité, sauf exception (par exemple le bruit qui peut se réverbérer plus loin), on doit considérer que si une activité est compatible avec le voisinage immédiat, elle est probablement compatible avec le voisinage plus éloigné. En toute hypothèse, il faut toujours examiner la compatibilité avec le voisinage très immédiat<sup>12</sup>.

En l'occurrence, sauf erreur, le voisinage immédiat constitue les lots appartenant (également) à vos vendeurs...

Par ailleurs, je ne vois pas comment l'implantation d'une école dans le lot 1 pourrait être jugée incompatible avec le voisinage étant donné la distance entre les quelques habitations voisines :



<sup>11</sup> C.E., 31 mars 2014, n° 226.979, *Peters et Mager*.

<sup>12</sup> C.E., 17 décembre 2012, n° 221.774, *Blomme*.



D'autant plus que l'établissement ne sera ouvert qu'en journée (des nuisances sonores sont à exclure la nuit).

## **8.2. Partie du bien située en zone agricole au PS**

L'article D.II.36 du CoDT énonce :

*« § 1er. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.*

*Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.*

*Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.*

*§ 2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.*

*Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que : (...)*

*Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.*

*Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture. § 3.*

*Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1er, alinéa 3. Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent. »*

Dans cette disposition, il n'est pas fait référence à la possibilité de prévoir, en zone agricole, « *des constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires* ».

Il faut se référer à l'article D.IV.13 du CoDT :

**« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :**  
**1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé ;**  
**2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application ;**  
**3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. »** (nous soulignons)

Le terme « permis » vise le permis d'urbanisme comme le permis d'urbanisation, en ce compris sa modification.

En l'espèce :

1° Les spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé (implantation d'une école à cheval sur deux zones, en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole) justifient que l'on déroge au zonage prévue par le plan de secteur ;

2° La mise en œuvre cohérente du plan de secteur n'est pas compromise dans le reste de son champ d'application ;

3° L'implantation d'une l'école « *contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis* ».

- D'une part, il faut préciser qu'une demande est présente dans les environs, proches comme moins proches (vous m'écrivez que « *les parents qui se sont manifestés sont pour partie de Braine-l'Alleud et de Braine-le-Château, mais certains viennent aussi de Nivelles, Waterloo ou Bruxelles* ») ;
- D'autre part, le bâtiment va être intégralement rafraîchi et fera l'objet de quelques travaux de rénovation (abaissement de quelques allèges, remplacement de châssis, isolation de la toiture, légère rehausse du tiers central des bureaux) qui vont renforcer et améliorer son intégration dans le contexte bâti comme non-bâti ;
- Il y a aussi lieu d'insister sur le fait que l'implantation d'une école aura pour effet de diversifier l'urbanisme (nous sommes dans une zone qui regroupe toutes sortes d'activités : artisanat léger, stockage, magasins, maisons, habitats groupés, fermes, champs, bois, sablière...) ;

- Enfin, les aspects mobilité et prévention contre l'incendie peuvent être évoqués (voy. votre courriel du 30 avril 2021).

## **9. Divers**

### **N.B.1. Je vous invite à examiner attentivement les RU.**

On peut notamment y lire :

*« (...) Plan d'expropriation ou soumis au droit de préemption ? Oui (...) Égouttable/égouté au P.A.S.H. ? Oui (...) Bien visé à la carte archéologique ? Oui (...) Site SEVESO ? Oui »*

Mais j'imagine que vous avez pris ces éléments en considération.

**N.B.2. Si ce n'est pas fait dans l'offre, je vous invite à inclure dans le compromis de vente une condition suspensive de la modification du permis d'urbanisation ainsi que de l'obtention du permis d'urbanisme.**

**N.B.3. Avant d'introduire votre demande de modification du permis d'urbanisation, afin d'évaluer les chances de succès d'obtenir la modification du permis d'urbanisation et/ou votre permis d'urbanisme, vous pourriez demander l'organisation d'une « réunion de projet » (voy. l'article D.IV.31 du CoDT à ce sujet).**

\*

J'espère avoir pu vous éclairer et reste à votre disposition en cas de question(s).

Je vous prie d'agréer, chère Madame, l'assurance de ma considération distinguée.

Ulrich Carnoy