

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 207.912 du 5 octobre 2010

A. 196.580/XIII-5589

En cause : **VANDEN BERGHE** Pierre,

ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,

contre :

la Commune de Lasne,

ayant élu domicile chez
Me Bernard FRANCIS, avocat,
quai aux Huîtres 1 bte 4
1300 Wavre.

Parties intervenantes :

1. **HERALY** Jacques,
2. **VAN ACHTER** Marie-Josée,
3. **LOGIE** Philippe,
4. **LOGIE** André,

ayant tous élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chemin du Stocquoy 1 - 3
1300 Wavre.

--

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

Vu, en ce qui concerne la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, la requête unique introduite le 28 mai 2010 par Pierre VANDEN BERGHE qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la modification du permis de lotir délivrée par la commune de Lasne le 8 mars 2010 pour la création d'un troisième

lot concernant un bien sis Clos du Bois du Capitaine 5 et cadastré 3^{ème} division, section B, n/ 161;

Vu la requête introduite le 18 juin 2010 par laquelle Jacques HERALY demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la requête introduite le 26 juillet 2010 par laquelle Marie-Josée VAN ACHTER, Philippe LOGIE et André LOGIE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu l'ordonnance du 26 août 2010 fixant l'affaire à l'audience du 28 septembre 2010 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me R. LELOUP, loco Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me M. GUIOT, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, auditeur;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la demande peuvent être exposés comme suit :

1. Le 2 décembre 2009, Jacques HERALY, mandaté par les consorts LOGIE, introduit une demande de modification du permis de lotir délivré en date du 2 décembre 1986 sous le numéro 871.3-86.20. Cette demande vise à "subdiviser le lot

2 en 2 lots dont l'un d'eux est déjà bâti, et à régulariser la limite séparative des lots 1 et 2A".

2. Un récépissé de la demande est délivré le 3 décembre 2009.

3. Le 21 décembre 2009, la commune de Lasne accuse réception du dossier complet et indique que les avis de SEDILEC et de l'Intercommunale des eaux du centre du brabant wallon (IECBW) vont être demandés et que la demande doit être soumise à une enquête publique.

4. Les 5 et 12 janvier 2010, l'IECBW et SEDILEC transmettent leur avis à la commune de Lasne.

5. Le 4 janvier 2010, le collège communal de Lasne

- considère que les prescriptions du lotissement doivent être adaptées au contexte,
- constate que "le permis de lotir initial délivré en 1986 prévoyait de se conformer à l'engagement de cession de voirie effectué par le lotisseur" et "qu'à ce jour, la cession n'a toujours pas été effectuée et que de plus elle n'apparaît pas sur les plans annexés à la demande de modification du permis de lotir",
- "décide d'inviter le demandeur à produire des plans reprenant les modifications reprises ci-dessus : «cahier de prescriptions corrigé, plan reprenant la cession de voirie prévue par le permis initial» ainsi qu'un complément corrolaire de notice d'évaluation préalable des incidences, conformément à l'article 116 § 6 du CWATUP".

6. Le 26 janvier 2010, Jacques HERALY transmet à la commune de Lasne un plan modifié sur lequel figure "la bande de terrain à céder au domaine public comme souhaité par le Collège communal".

7. Le 8 février 2010, le collège communal de Lasne décide, "vu le plan n° 3 et les prescriptions de lotissement modifiées déposées au service urbanisme le 01/02/2010" et "considérant que les documents rencontrent les desiderata du Collège communal", "d'ouvrir une enquête publique du 17/02/2010 au 03/03/2010 (...) et de ne pas soumettre la demande à l'avis de la CCATM".

8. Par une lettre datée du 1^{er} avril 2010 (sans doute s'agit-il du 1^{er} mars, le cachet d'entrée de la commune de Lasne portant la date du 2 mars 2010), Jacques MILCAMPS, mandaté par la famille GANSHOF VAN DER MEERSCH, relève une

erreur dans la lettre d'introduction du dossier qui vise le lot n/1 et indique que ses clients "ne voient aucune objection à la division du lot n/ 2".

9. Le 2 mars 2010, Pierre VANDEN BERGHE fait part de ses objections. Il fait état de divers actes notariés selon lesquels les terrains vendus ne peuvent être revendus en contenance inférieure à 25 ares. Il constate que le dossier soumis à l'enquête ne comporte pas le permis de lotir initial, qu'il n'a pas pu le consulter (le service urbanisme n'a pu accéder à sa demande orale, il a sollicité cette possibilité par écrit) et qu'il se réserve le droit de faire des commentaires après l'expiration du délai d'enquête. Il se plaint aussi des conséquences sur son environnement de la zone aedificandi proposée.

10. Le 3 mars 2010, la commune de Lasne accuse réception des réclamations et observations.

11. Le 8 mars 2010, le permis modificatif demandé est octroyé (bien que l'article 1^{er} indique que "le permis d'urbanisme sollicité est octroyé", il ne fait pas de doute que le collège s'est prononcé sur la demande de modification du permis de lotir).

12. Le 29 mars 2010, la commune de Lasne envoie par recommandé le permis attaqué aux réclamants, au demandeur et à la Région wallonne.

13. Un permis d'urbanisme a été sollicité ultérieurement et refusé, le 17 mai 2010, par la commune de Lasne;

Considérant que, par requête introduite le 18 juin 2010, Jacques HERALY demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, par requête introduite le 26 juillet 2010, Marie-Josée VAN ACHTER, Philippe LOGIE et André LOGIE demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable que lui causerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué, le requérant dénonce d'abord un préjudice de vue et de perte d'intimité; qu'il soutient que la réalisation du bâtiment projeté se situe à 20 mètres des pièces de vie de sa maison d'habitation et à quelques mètres de son jardin; que selon lui, la vue depuis sa terrasse, depuis son jardin et depuis les fenêtres des pièces de vie et de sa véranda donne sur de la verdure qui sera passablement réduite par la construction qui pourrait être érigée conformément au permis de lotir modifié; qu'il prétend que depuis le bâtiment qu'il considère autorisé par l'acte attaqué, les fenêtres donneront des vues plongeantes dans la véranda et dans les pièces de séjour qui le priveront de toute intimité; qu'il souligne que le bâtiment qui pourra être construit aura 9,5 mètres au faîte et se situera à 20 mètres de son habitation; qu'il dénonce ensuite une perte d'ensoleillement ainsi qu'une atteinte à son cadre de vie et une perte de vue sur la campagne; qu'il affirme que la vue agréable sur des massifs verdoyants que la haie et les massifs lui procurent et que le permis de lotir lui garantissait va être remplacée par une vue sur un nouveau bâtiment d'un gabarit important et dépassant la hauteur de l'actuelle haie à une faible distance de sa propriété; qu'il réitère ses griefs vis-à-vis des larges vues plongeantes sur sa propriété et ajoute qu'il y aura une augmentation de la fréquentation des lieux par les occupants de la maison à réaliser; qu'à son estime, la mise en oeuvre de la modification du permis de lotir modifiera substantiellement le cadre de vie, portera atteinte à son intimité et à l'esthétique générale des lieux pour le requérant et les personnes circulant sur la rue du Bois impérial;

Considérant que l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée n'autorise en aucune manière la construction de quelque bâtiment que ce soit, puisqu'il s'agit exclusivement de la modification d'un permis de lotir; que chacun des éléments mis en évidence par le requérant comme constitutif d'un risque de préjudice grave difficilement réparable découle de la construction d'une habitation, alors que celle-ci devra faire l'objet d'un permis d'urbanisme; que lors de la procédure d'instruction et de délivrance de celui-ci, il appartiendra à l'autorité administrative d'apprécier, outre la conformité au permis de lotir, si le projet demandé est conforme au bon aménagement des lieux; qu'ainsi, par exemple, la partie adverse a refusé, le 17 mai 2010 un permis d'urbanisme portant sur un projet dont, en l'état actuel de l'instruction de la cause, aucune des parties ne met en cause la conformité avec le permis de lotir modifié;

Considérant qu'il s'ensuit que le risque de préjudice allégué n'est pas lié à l'acte attaqué et qu'il est hypothétique;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par Jacques HERALY, Marie-Josée VAN ACHTER, Philippe LOGIE et André LOGIE sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le cinq octobre deux mille dix par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

Fr. DAOUT.