

**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 211.528 du 24 février 2011

A. 192.056/XIII-5230

En cause :           1. **SCHOTTE** Monique,  
                          2. **DAMMAN** Thierry,  
                          3. **DEWAELE** Philippe,  
                          ayant tous élu domicile chez  
                          Me Benoît HAVET, avocat,  
                          allée de Clerlande 3  
                          1340 Ottignies,

contre :

**la Commune de Lasne,**  
ayant élu domicile chez  
Mes Philippe LEVERT et  
Thomas HAUZEUR, avocats,  
avenue Louise 149/22  
1050 Bruxelles.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête unique introduite le 1<sup>er</sup> avril 2009 par Monique SCHOTTE, Thierry DAMMAN et Philippe DEWAELE en tant qu'ils demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 23 juin 2008 par le collège communal de Lasne à Alain BERGILEZ, en vue de la démolition d'un bâtiment existant et de la construction d'une maison d'habitation sur un terrain sis à Lasne, Grand rue du Double Ecot/rue du Champ Binette, cadastré 2<sup>ème</sup> division, section B, n<sup>os</sup> 118f5 et 118a5;

Vu l'arrêt n° 195.107 du 6 juillet 2009 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 28 juillet 2009 par les parties requérantes;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NIKIS, 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 la demande de poursuite de la procédure ainsi que le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 15 décembre 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 janvier 2011 à 9.30 heures;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et Me P. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. NIKIS, premier 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 du recours peuvent être résumés comme suit :

1. Le 14 avril 2008, Alain BERGILEZ introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la démolition d'un bâtiment existant et de la construction d'une maison d'habitation, d'un emplacement de parking et d'un chemin d'accès sur un terrain sis à Lasne, Grand rue du Double Ecot/rue du Champ Binette, cadastré 2<sup>ème</sup> division, section B, n<sup>os</sup> 118f5 et 118a5.

Le terrain est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Nivelles et en périmètre de villages et hameaux au règlement communal d'urbanisme de Lasne.

Le projet consiste à démolir une construction d'une superficie au sol de 52 m<sup>2</sup> et à la remplacer par une maison de deux niveaux (rez + 1) d'une superficie au sol de 78 m<sup>2</sup>. Le projet consiste également à créer un emplacement de parking ainsi qu'un chemin d'accès du parking à la nouvelle maison.

2. Le projet est déclaré dérogatoire au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de Lasne; une enquête publique est ouverte et le projet est soumis à l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.).

3. Le 21 mai 2008, l'architecte du demandeur de permis écrit à l'administration communale de Lasne afin de l'informer qu'il modifie le projet. En effet, il écrit que le projet était dérogatoire au R.C.U. en raison de la teinte des tuiles et de la couleur des panneaux solaires. La modification porte sur la teinte des tuiles. Il est demandé à l'administration communale de "retirer le dossier de l'enquête publique".

Au vu de ce courrier, le collège communal de Lasne décide, le 26 mai 2008, d'annuler l'enquête publique.

4. Le collège communal de Lasne décide, le 23 juin 2008, de délivrer le permis d'urbanisme pour la démolition et la reconstruction de la maison, mais de le refuser pour l'aménagement du parking. Il s'agit de l'acte attaqué.

5. Le 15 décembre 2008, le collège communal délivre, pour une durée d'un an, un permis d'urbanisme à Alain BERGILEZ, en vue de la construction d'un chemin d'accès provisoire sur un terrain sis à Lasne, Grand rue du Double Ecot/rue du Champ Binette, cadastré 2<sup>ème</sup> division, section B, n<sup>os</sup>118f5 et 118a5.

Il s'agit de l'acte attaqué par le recours n° A. 192.037/XIII-5228, introduit par les mêmes requérants;

Considérant, quant à la recevabilité, que les requérants allèguent n'avoir eu connaissance de l'existence du "projet immobilier" du demandeur que vers le 20 décembre 2008; qu'ils estiment ne pas avoir manqué de diligence pour "obtenir de pouvoir viser l'acte attaqué et en lever copie"; qu'ils exposent avoir écrit le 23 décembre 2008 au collège communal de Lasne afin d'obtenir accès au dossier et ajoutent que ce n'est qu'après plusieurs démarches que Marcelle GOSSELIN, fille de la première requérante, obtiendra cet accès le 28 janvier 2009; que, selon eux, Marcelle GOSSELIN en aurait avisé les autres riverains, dont les requérants, le 31 janvier 2009, date à laquelle ceux-ci auraient pris connaissance de l'existence de l'acte attaqué; qu'ils précisent encore n'avoir obtenu une copie de l'acte attaqué que le 5 mars 2009;

Considérant que la partie adverse soulève une double exception d'irrecevabilité ratione temporis; que, d'une part, elle affirme que le permis d'urbanisme litigieux a été mis en œuvre au mois d'août 2008 et que la démolition n'a pas pu passer inaperçue, dans la mesure où les travaux de démolition ont duré une semaine et où un conteneur a été "commandé" pour l'évacuation des déchets de construction; qu'elle conclut qu'en introduisant leur requête le 1<sup>er</sup> avril 2009, les requérants n'ont pas fait diligence pour prendre connaissance de l'acte attaqué dans des délais raisonnables; qu'elle se prévaut aussi d'un courriel du 5 octobre 2009 émanant du bénéficiaire du permis d'urbanisme litigieux duquel il ressort que le conteneur qui recevait les matériaux de démolition a été placé le 26 août 2008 rue du Champ Binette et que les deuxième et troisième requérants ont été prévenus de son arrivée; qu'elle précise encore qu'au vu de la configuration des lieux, il est "fort peu plausible que le container ait été placé rue du Double Ecot"; qu'elle soutient par ailleurs qu'il ressort du reportage photographique qu'elle dépose, que les premier et troisième requérants disposent d'une vue sur la construction démolie; que de manière subsidiaire, la partie adverse estime que si le Conseil d'Etat jugeait que les première et troisième requérants ne disposent d'aucune vue sur la construction litigieuse, il faudrait décider qu'ils ne disposent pas d'un intérêt suffisant à agir; que, d'autre part, elle soutient que les requérants ont connaissance du contenu du permis d'urbanisme litigieux depuis le 28 janvier 2009, date à laquelle Marcelle GOSSELIN a eu accès au dossier; qu'elle relève qu'en effet, "Madame GOSSELIN est non seulement la fille des requérantes [sic] mais en outre elle semble être extrêmement active au sein du groupe des riverains que forment les requérants"; qu'elle déduit de l'existence du courrier du 31 janvier 2009, cosigné notamment par les requérants, que ceux-ci avaient une connaissance du permis depuis le 28 janvier 2009;

Considérant que lorsqu'un permis d'urbanisme ne doit pas être notifié, c'est à celui qui conteste la recevabilité ratione temporis du recours qu'il appartient de prouver que la partie requérante a eu connaissance de l'acte attaqué plus de soixante jours avant l'introduction du recours, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard; que cette prise de connaissance effective ne peut pas être indéfiniment reportée; qu'au contraire, les tiers intéressés doivent faire diligence pour recueillir, dans un délai raisonnable, les renseignements relatifs à l'existence et au contenu d'un permis d'urbanisme;

Considérant que l'arrêt n° 195.107 du 6 juillet 2009, rendu dans la procédure en suspension, a considéré ce qui suit :

" Considérant, sur la première exception, que la configuration des lieux est telle que le bien est à la fois riverain de la Grand rue du Double Ecot et de la rue du Champ Binette; que la partie adverse n'apporte pas la preuve que le conteneur était visible depuis la rue du Champ Binette où les requérants ont tous leur habitation; que, en revanche, les requérants habitent à proximité immédiate de la

parcelle en question du côté de la rue du Champ Binette; qu'il ressort du plan parcellaire cadastral que la première requérante et le troisième requérant habitent en face de la propriété d'Alain BERGILEZ et que le deuxième requérant réside sur une parcelle contiguë; que ce dernier fait valoir le préjudice visuel qu'il subirait en cas de réalisation de la construction autorisée; que les photos produites par les requérants montrent que le deuxième requérant a sur le bien en question une vue telle que la démolition réalisée à la fin du mois d'août 2008 n'a pu lui échapper; qu'en différant jusqu'au mois de janvier 2009 les démarches utiles à la prise de connaissance du permis, il n'a pas agi avec la diligence requise, si bien que la requête introduite le 1<sup>er</sup> avril 2009 est tardive en ce qui le concerne;

Considérant que les photos produites et les observations faites à l'audience ne permettent pas de conclure que la première requérante et le troisième requérant aient eu sur le bien une vue aussi nette que le deuxième requérant, au point qu'ils n'auraient pas pu ne pas remarquer les travaux de démolition puis la disparition du bâtiment démoli; qu'il n'est pas certain non plus qu'il existait entre les trois requérants, à ce moment, une relation telle que l'information connue du deuxième doive être tenue pour établie dans le chef des autres, ni, partant, que la première requérante et le troisième requérant auraient dû, dès le mois d'août 2008, faire toute diligence pour prendre connaissance du permis;

Considérant, sur la seconde exception de tardiveté, que la réunion avec l'échevin de l'urbanisme a eu lieu le 28 janvier 2009; que, certes, il est expressément établi dans la requête que le permis délivré le 23 juin 2008 «était disponible à cette date»; que si la connaissance de l'existence du permis est certaine à cette date, il semble toutefois délicat de tirer de cette seule assertion des requérants eux-mêmes qu'ils ont eu connaissance de son contenu lors de cette réunion puisqu'ils soutiennent explicitement dans la même requête n'avoir eu connaissance du contenu que lors de l'affichage du permis, le 6 février 2009; que la partie adverse se contente d'une affirmation et qu'elle n'apporte pas la preuve de la connaissance du contenu du permis par la première requérante et le troisième requérant avant la date du 6 février 2009; que, dans la limite de l'examen provisoire que permet la procédure en référé, le recours de la première et du troisième requérants est recevable".

Considérant que le deuxième requérant n'apporte aucun élément nouveau, dans son mémoire en réplique, de nature à contredire l'arrêt qui a été rendu dans le cadre de la procédure en suspension et qui concluait à la tardiveté du recours en ce qui le concerne;

Considérant que, de son côté, la partie adverse n'apporte pas d'élément pertinent qui remettrait en cause l'examen fait par l'arrêt précité; qu'en effet, en ce qui concerne les première et troisième requérants, le courriel qui émane du bénéficiaire du permis, qui a intérêt à la solution du litige, et porte une date postérieure au prononcé de l'arrêt en suspension, ne peut être pris en compte pour établir l'emplacement du conteneur litigieux; qu'en outre, ce courriel n'indique pas que les requérants auraient été prévenus de l'arrivée de celui-ci; que, par ailleurs, le raisonnement de la partie adverse relatif à l'emplacement du conteneur en raison de la configuration des lieux n'est pas de nature à établir cet emplacement avec un degré de certitude suffisant; que la partie adverse écrit d'ailleurs elle-même qu'il est "fort peu plausible que le container ait été placé rue du Double Ecot"; qu'en outre, les photographies complémentaires déposées au dossier administratif ne permettent

pas d'établir que les première et troisième requérants disposent d'une vue sur l'emplacement de l'ancienne construction dont la démolition est autorisée par le permis d'urbanisme litigieux; qu'il est en effet impossible, au vu de ces photos, de savoir depuis quel endroit ni vers où elles ont été prises; qu'enfin, en ce qui concerne plus particulièrement la première requérante, le simple fait qu'elle soit la mère de Marcelle GOSSELIN qui s'est rendue à l'administration communale le 28 janvier 2009 afin de prendre connaissance du dossier, ne permet pas de déduire qu'elle aurait eu connaissance du permis litigieux à cette date; qu'en effet, la première requérante n'habite pas avec sa fille; qu'en conséquence, la partie adverse n'établit pas que les première et troisième requérants auraient eu une connaissance suffisante du contenu du permis d'urbanisme litigieux plus de soixante jours avant l'introduction de la requête en annulation; que l'exception ne peut être accueillie en ce qui concerne les première et troisième requérants;

Considérant, pour le surplus, que, contrairement à ce que soutient la partie adverse, ces requérants justifient à suffisance de leur intérêt à agir par le fait qu'ils sont propriétaires d'un terrain avec maison d'habitation situé à proximité immédiate du projet litigieux et qu'ils y habitent; qu'en effet, chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité de contester tout projet susceptible de modifier l'environnement ou d'affecter le cadre de vie; que la qualité de voisin immédiat suffit à fonder l'intérêt au recours, sans que les requérants n'aient à exposer davantage celui-ci; que l'exception d'irrecevabilité liée à l'intérêt à agir doit être rejetée;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 1<sup>er</sup> et 76 à 79 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du R.C.U. de Lasne approuvé par arrêté ministériel du 12 juillet 2004, "Section 2 Chap 2.1 Article VI.2.1.1 § 3, Article VI.2.1.3 EMPRISE AU SOL, 1 et 2" ainsi que des articles 113, 114 et 330 du CWATUP, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 1<sup>er</sup> à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs; que, dans une première branche, les requérants soutiennent en substance que le projet litigieux méconnaît le R.C.U. de Lasne en ce que celui-ci, d'une part, interdit la construction d'une seconde habitation sur une même parcelle constructible et, d'autre part, interdit, en périmètre de villages et hameaux, l'occupation par des constructions de plus de 15 % de la surface de la parcelle située en zone urbanisable au plan de secteur; qu'ils soutiennent notamment que le concept de "parcelle constructible" s'entend de la "parcelle d'un seul tenant propriété du demandeur de permis" et que le

fait que la parcelle comprenne plusieurs numéros cadastraux est sans relevance en matière d'urbanisme; qu'ils ajoutent que le demandeur de permis a omis de faire figurer, sur les plans annexés à sa demande de permis, "un agrandissement qui pourrait avoir pour effet de porter la surface totale des emprises au sol des bâtiments au-dessus de la limite fixée à 15 % par le règlement communal d'urbanisme de Lasne"; qu'ils estiment qu'en raison de cette lacune, l'autorité n'a pas pu statuer en connaissance de cause, n'ayant pu mesurer avec précision la superficie exacte des emprises au sol; que, dans une seconde branche, ils affirment que le permis d'urbanisme litigieux méconnaît les articles 113, 114 et 330 du CWATUP, dans la mesure où, alors que le projet déroge à plusieurs prescriptions du R.C.U. de Lasne, la procédure d'octroi d'une dérogation n'a pas été mise en œuvre;

Considérant que la partie adverse répond que l'article VI.2.1.1 du R.C.U. autorise "un seul logement" par "parcelle constructible"; qu'elle observe, ensuite, que le glossaire du R.C.U. définit la notion de parcelle comme "la surface telle que reprise à la matrice et au plan cadastraux"; qu'elle soutient qu'en l'espèce, le terrain du demandeur de permis est composé de deux parcelles cadastrales, l'une accueillant le projet litigieux (parcelle n° "118a5" [sic]), l'autre accueillant l'habitation principale du requérant (parcelle n° "118f5" [sic]); que, selon elle, il n'y avait donc pas lieu de prendre en compte l'ensemble de la propriété des demandeurs; qu'elle estime, en outre, que le projet litigieux consiste en un réaménagement d'un logement de service, conformément à l'article VI.2.1.1. du R.C.U., puisqu'il existait bien un bâtiment sur la parcelle litigieuse et que le gabarit du bâtiment projeté est inférieur à celui du logement principal; que concernant l'emprise au sol, elle indique que le calcul de celle-ci repris dans le dossier de demande de permis d'urbanisme comprend l'implantation du projet litigieux et de l'habitation principale, mais aussi l'ensemble des surfaces minéralisées (terrasse et parking); qu'elle ajoute que la croix manuscrite sur la pièce 9 des requérants ne représente aucun bâtiment existant, comme cela ressort du reportage photographique;

Considérant que la demande de permis introduite par Alain BERGILEZ le 14 avril 2008 porte sur la "construction d'une habitation" à Lasne sur des parcelles cadastrées n°s 118f5 et 118a5; qu'il ressort du plan d'implantation fourni par la partie adverse ainsi que des reportages photographiques, qu'une maison d'habitation est déjà implantée Grand rue du Double Ecot sur la parcelle cadastrée n° 118a5;

Considérant que les prescriptions particulières du R.C.U. prévoient que, dans les périmètres de villages et hameaux, "la surface construite au sol ne pourra dépasser 15 % de la superficie de la partie de la parcelle ou des parcelles situées en zone urbanisable au plan de secteur" (article VI.2.1.3.);

Considérant que le R.C.U. définit dans son glossaire une "parcelle" comme la "surface telle que reprise à la matrice et au plan cadastraux";

Considérant qu'en visant la superficie de plusieurs parcelles, le R.C.U. admet que les 15 % de la superficie puissent se calculer en fonction de la totalité du terrain - qui peut être composé de plusieurs parcelles cadastrales - appartenant à une personne sur lequel celle-ci désire construire; qu'en l'espèce, le demandeur de permis prend en considération pour le calcul des 15 % la superficie des parcelles n<sup>os</sup> 118a5 et 118f5 réunies (à savoir 16 ares 12 ca);

Considérant, par ailleurs, que les prescriptions particulières du R.C.U. disposent notamment, qu'"un seul logement est autorisé par parcelle constructible", mais que, "toutefois, un logement de service peut être autorisé dans un volume secondaire ou complémentaire" (article VI.2.1.1, § 3 – Relief du sol – Respect du paysage);

Considérant que le glossaire du R.C.U. ne définit pas expressément ce qu'il faut entendre par "parcelle constructible"; que, par contre, l'article VI.2.1.4. intitulé "Parcelles constructibles" rappelle, en son alinéa 1<sup>er</sup>, que "l'implantation de toute construction n'est autorisée que dans la partie de la parcelle ou des parcelles comprises en zone urbanisable du plan de secteur";

Considérant que la "parcelle constructible" envisagée pour apprécier l'exigence d'un seul logement par parcelle constructible doit nécessairement s'entendre comme la ou les parcelles dont la superficie est prise en compte pour le calcul de l'emprise au risque sinon de rendre inopérant l'article VI.2.1.1., § 3, du R.C.U.;

Considérant qu'en l'espèce, le projet consiste en la construction d'une seconde maison d'habitation sur le terrain (parcelles cadastrées n° 118a5 et n° 118f5) du demandeur de permis; qu'aucun élément du dossier administratif ni du permis ne permettent d'accréditer la thèse de la partie adverse selon laquelle le projet consisterait en l'aménagement d'un logement de service; que le projet déroge dès lors au R.C.U applicable; qu'une dérogation au R.C.U. devait par conséquent être sollicitée pour l'octroi du permis litigieux; que le premier moyen est fondé dans ses deux branches;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 284 à 290 du CWATUP, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; que, dans une première branche, ils soutiennent que le dossier de demande est manifestement incomplet :

- une annexe réalisée à l'arrière de la maison du demandeur de permis ne figure pas au plan,
- il ne contient pas de plan de situation de la parcelle par rapport aux parcelles voisines,
- la notice d'évaluation des incidences du projet est erronée;

qu'ils estiment que ces manquements ont eu pour effet de ne pas permettre à la partie adverse d'apprécier la compatibilité du projet avec le R.C.U., ainsi que l'impact du projet sur les parcelles voisines et sur son environnement immédiat; que, dans une seconde branche, ils affirment que le collège communal ne pouvait statuer en connaissance de cause au vu des lacunes dénoncées et qu'il a donc commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la partie adverse répond qu'en principe, les lacunes d'un dossier n'impliquent pas l'illégalité de l'acte attaqué sauf à démontrer que l'autorité n'a pu statuer en toute connaissance de cause; que, selon elle, les lacunes dénoncées en l'espèce sont inexistantes et il n'est pas démontré qu'elle n'aurait pas statué en toute connaissance de cause et aurait commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, sur les deux branches du moyen réunies, que des lacunes ou des erreurs dans les plans n'entachent la régularité du permis délivré que si l'autorité a pu être induite en erreur ou n'a pas eu une connaissance suffisante de la cause en raison de ces lacunes ou erreurs, ou encore si celles-ci ont été déterminantes;

Considérant qu'en l'espèce, il ressort du reportage photographique déposé par la partie adverse que les annexes dont les requérants affirment l'existence et qu'ils représentent sur un plan n'existent pas; que le moyen manque donc en fait à cet égard;

Considérant que, par ailleurs, le plan de situation déposé au dossier de demande ne reprend pas les bâtiments voisins dans un rayon de 50 mètres comme l'impose l'article 285, 3°, a), du CWATUP, dans sa version en vigueur au moment de l'adoption de l'acte attaqué; que, certes, le dossier de demande comprend un plan cadastral sur lequel figurent les bâtiments situés dans ledit rayon; que, cependant, d'une part, ce plan est erroné dans sa figuration des parcelles litigieuses, puisqu'il surligne le contour des parcelles 118e5 et 118f5, au lieu des parcelles 118a5 et 118f5; que, d'autre part, son peu de lisibilité en l'espèce ne permet pas de situer suffisamment les bâtiments par rapport au projet; qu'aucun autre document, plan ou photo ne permet de pallier cette lacune; qu'il ne ressort pas du dossier que la partie

adverse a eu une connaissance exacte du dossier; que, dans cette mesure, le moyen est fondé,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en annulation est rejetée en tant qu'elle est introduite par Thierry DAMNAN.

### **Article 2.**

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 23 juin 2008 par le collège communal de Lasne à Alain BERGILEZ, en vue de la démolition d'un bâtiment existant et de la construction d'une maison d'habitation sur un terrain sis à Lasne, Grand rue du Double Ecot/rue du Champ Binette, cadastré 2<sup>ème</sup> division, section B, n<sup>os</sup> 118f5 et 118a5;

### **Article 3.**

Les dépens, liquidés à la somme de 1.050 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 700 euros et à la charge de la deuxième partie requérante à concurrence de 350 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le vingt-quatre février deux mille onze par :

|                 |           |                       |
|-----------------|-----------|-----------------------|
| M.              | HANOTIAU, | président de chambre, |
| M <sup>me</sup> | GUFFENS,  | conseiller d'Etat,    |
| M.              | PAQUES,   | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>me</sup> | MALCORPS, | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.