

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 212.619 du 12 avril 2011

A. 198.198/XIII-5724

En cause :

1. **DEWEZ** Philippe,
 2. **PETIT** Isabelle,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Vanessa PAUWELS, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve,

contre :

1. **la Commune de Lasne**,
ayant élu domicile chez
Me Francis BERNARD, avocat,
Quai aux Huîtres 1 Bte 4
1300 Wavre,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

VAN HAVRE Micheline,
ayant élu domicile chez
Me Laurence de MEEUS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

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

Vu la requête unique introduite le 15 novembre 2010 par Philippe DEWEZ et Isabelle PETIT qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 17 septembre 2010 par le collègue

communal de Lasne à Micheline VAN HAVRE, relatif à un bien sis à Lasne, chemin de Dadelane 14, cadastré 1^{ère} division, section B, n° 308a et ayant pour objet l'extension d'une habitation;

Vu la requête introduite le 3 décembre 2010 par laquelle Micheline VAN HAVRE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 25 février 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 28 mars 2011 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Vanessa PAUWELS, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Bernard FRANCIS, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Gautier MELCHIOR, loco Mes Pierre LAMBERT et Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse et Me Laurence de MEEUS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis partiellement conforme, M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat;

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

Considérant que les fait utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 30 avril 2010, Micheline VAN HAVRE introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'une habitation unifamiliale sise à Lasne, chemin de Dadelane n° 14.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par un arrêté royal du 28 mars 1979; il figure également dans le périmètre du lotissement portant la référence 156/FL/44.

Dans la note d'intention établie par l'architecte de la demanderesse de permis, il est mentionné que "les travaux ont commencé (dalle et structure en bois – voir photo 2 du reportage photographique) et ont été arrêtés". Outre le remplacement de la porte de garage par une porte-fenêtre et deux baies fixes, le projet consiste, selon les termes de cette note, "en la construction d'une extension dans le prolongement du bâtiment existant, l'aménagement d'un auvent implanté au niveau de la porte d'entrée (façade latérale côté Est) et d'un appentis sur le côté de l'extension projetée (façade latérale côté Est) destiné à entreposer du matériel de jardinage [...]".

Les requérants habitent à côté du bien faisant l'objet de la demande de permis.

2. Au motif que la demande de permis déroge aux prescriptions du permis de lotir concernant "le type et le matériau de toiture", une enquête publique se tient du 26 mai au 9 juin 2010; elle suscite le dépôt de deux réclamations, dont l'une émane des parties requérantes.

3. Le 14 juin 2010, le collège communal de Lasne émet sur le projet un avis favorable conditionnel.

4. Le 31 août 2010, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel sur les dérogations requises.

5. Le 6 septembre 2010, le collège communal octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé notamment comme suite :

" [...]

- Considérant que la présente demande vise à construire une extension dans le prolongement du bâtiment existant, l'aménagement d'un auvent implanté au niveau de la porte d'entrée (façade latérale côté Est) et d'un appentis sur le côté de l'extension projetée (façade latérale côté Est) destiné à entreposer du matériel de jardinage, de remplacer la porte de garage par une porte-fenêtre et deux baies fixes aux fins d'utiliser cet espace en salle de jeux;
- Considérant que le présent projet est conforme à la destination de la zone d'habitat dans laquelle il s'implante;
- Considérant que le présent projet n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du lotissement;
- Considérant que la dérogation sollicitée relative au type de matériau de toit peut être autorisée dans la mesure où le volume accueille une terrasse en

toiture, que ce volume permet d'agrandir l'habitation existante de manière légère et discrète de part le type de toiture mis en œuvre et qu'il assure de ce fait une liaison homogène avec le bâti existant;

- Considérant que les réclamations portent principalement sur l'impact négatif du projet sur le cadre de vie environnant ainsi que sur les objections liées aux prescriptions urbanistiques du lotissement, que ces réclamations sont fondées et qu'il y a lieu d'en tenir compte;
- Considérant que l'extension projetée préserve l'architecture existante et continue de former un ensemble bâti homogène et hiérarchisé;
- Considérant que l'ensemble bâti projeté reste homogène, hiérarchisé et intégré à son environnement bâti, vu le gabarit limité pour l'extension projetée et vu l'implantation des constructions projetées à proximité de l'habitation existante;
- Considérant que le bâtiment tel que transformé et agrandi continue de s'intégrer à son environnement bâti et non bâti et ne peut remettre en cause la destination de la zone d'habitat dans laquelle il se situe, vu l'implantation et le gabarit réduit de l'extension, vu le caractère limité des interventions, que ce soit au niveau de la volumétrie, de l'implantation ou de l'usage;
- Considérant qu'au vu de la configuration des lieux et du bâti environnant, le présent projet n'est pas de nature à porter préjudice aux voisins, ni à compromettre l'esprit du lotissement étant donné le caractère limité de l'intervention projetée, étant donné le gabarit normal du volume projeté, étant donné les distances de recul (maintenues) suffisantes par rapport aux limites de propriété et étant donné la destination conforme à la zone considérée;
- Considérant toutefois qu'il convient de supprimer le retour du auvent situé dans le prolongement du mur gouttereau du volume principal;

Pour tous ces motifs, le Collège a émis un avis favorable sur le présent projet en séance du 14/06/2010 et a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué, sous réserve de :

- de supprimer le retour de l'auvent situé dans le prolongement du mur gouttereau du volume principal;
- Respecter toutes les autres prescriptions urbanistiques du lotissement;
- Implanter la construction projetée en limitant au maximum les remblais afin de respecter le niveau du terrain naturel;

[...]

- Attendu que le dispositif de l'avis, [...] émis le 31/08/2010 par le Fonctionnaire délégué est libellé comme suit :

«[...]

- Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 26/05/2010 au 09/06/2010;
- Considérant que 3 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;
- Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :
 - l'une est sans objet
 - caractère inesthétique
 - déprédation des biens voisins
 - demande de réduction de l'ampleur du projet (mur sous auvent et auvent perpendiculaire au pignon)
- Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone considérée;
- Vu l'avis du Collège communal en sa séance du 14/06/2010;
- Considérant que la réserve émise par le Collège dans sa délibération supprimer le retour du auvent situé dans le prolongement du mur gouttereau du volume principal) rencontre les remarques des

riverains, d'autant plus si le mur sous cette partie de l'auvent est lui aussi supprimé;

- Considérant que de la sorte, l'impact de l'extension projetée est limité et s'intègre davantage dans le contexte;
- Considérant qu'ainsi réduit, la demande est de nature à respecter les lignes de force du paysage;
- Considérant qu'à ces conditions, les dérogations sollicitées sont compatibles avec les options du lotissement;

J'émet un avis favorable sur les dérogations sous réserve de supprimer le retour du auvent situé dans le prolongement du mur gouttereau du volume principal, ainsi que le mur situé sous cet auvent»

Pour tous ces motifs, DECIDE

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Madame VAN HAVRE est octroyé.

le titulaire du permis devra :

1° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du 31/08/2010 du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus;

2° respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du 14/06/2010 du Collègue reproduit ci-dessus [...]";

Considérant que, par requête introduite le 3 décembre 2010, Micheline VAN HAVRE, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir la requête en intervention;

Considérant que l'auditeur rapporteur a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que le troisième moyen était fondé et n'appelait que des débats succincts;

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des articles 1^{er} 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, du principe de bonne administration qui implique que l'autorité doit procéder à l'examen complet des circonstances de la cause ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs; qu'à leur estime, l'acte attaqué ne tient aucunement compte des servitudes réelles contenues dans les titres de propriété des lots figurant dans le lotissement 156/FL/44 alors que, dans leur réclamation, elles avaient spécifiquement fait état de l'existence de ces prescriptions et dénoncé les dérogations que le projet sollicité impliquaient par rapport à celles-ci, à savoir la profondeur de bâtisse et la modification du relief naturel du sol;

Considérant que la première partie adverse rappelle qu'un permis est toujours délivré sous réserve des droits civils des tiers mais reconnaît que la circonstance que l'autorité administrative ne prenne pas en considération, dans le cadre de l'octroi d'un permis d'urbanisme, les circonstances de droit civil, pourrait

aboutir à ce que celle-ci commette, en délivrant le permis, une erreur manifeste d'appréciation quant au bon aménagement des lieux; que, toutefois, en l'espèce, elle estime que les motifs contenus dans l'acte entrepris montrent qu'elle a, "manifestement, dans les circonstances concrètes de la cause, particulièrement analysé la compatibilité du projet avec son environnement immédiat, et, en particulier, par rapport aux habitations voisines";

Considérant que la seconde partie adverse soutient que les prescriptions particulières contenues dans les titres de propriété en question ne sont en réalité que la reproduction des prescriptions urbanistiques applicables dans le lotissement; qu'elle précise que si tel ne devait pas être le cas, "il faudrait considérer que ce permis de lotir a subi une modification, modification qui ne serait pas opposable à l'autorité administrative sauf à démontrer qu'elle aurait recueilli l'accord unanime des propriétaires de lots, dès lors que la modification concerne des droits conventionnels";

Considérant que la partie intervenante concède que la problématique liée au respect des droits civils des tiers a été portée à la connaissance du collège communal de Lasne par les réclamations déposées; qu'elle soutient, cependant, que celui-ci ne disposait pas d'éléments suffisants l'invitant à sursoir à statuer sur la demande de permis dès lors que, d'une part, l'implantation de la maison des requérants viole elle-même les prescriptions du lotissement et que, d'autre part, ni l'acte de vente de l'intervenante ni celui des requérants ni celui de Monsieur et Madame PETRE (les autres voisins réclamants) n'ont été portés à la connaissance de la partie adverse; qu'à cet égard, elle fait valoir que les réclamations évoquant l'existence de ces clauses urbanistiques n'apportent aucun élément probant et que les permis d'urbanisme délivrés aux requérants et aux autres propriétaires du lotissement ne les mentionnent pas non plus; qu'au sujet de la modification sensible du relief du sol, elle fait valoir que, seul, le projet en lui-même a nécessité des déblais et remblais et que le solde de la parcelle n'a subi aucune modification sensible du relief du sol; qu'en ce qui concerne la profondeur de bâtisse autorisée, elle observe que les clauses urbanistiques ne définissent pas cette notion; qu'à son estime, la profondeur d'une construction doit dès lors se calculer de façade à façade et non de pignon à pignon, en manière telle que ces clauses, en particulier celle prescrivant une profondeur de 18 mètres maximum, sont respectées par le projet litigieux;

Considérant qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption; qu'il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y

trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation; que, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises sont formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant qu'en l'espèce, les deux réclamations introduites au cours de l'enquête publique attirent très clairement l'attention de l'autorité publique sur l'existence de prescriptions qualifiées de servitudes conventionnelles, et en particulier sur celle en vertu de laquelle la profondeur maximale des habitations construites dans ce lotissement ne peut être supérieure à 18 mètres; que les auteurs de la première réclamation ont même joint à celle-ci le contenu de ces prescriptions si bien que l'autorité publique disposait d'éléments suffisants ou bien pour tenir compte de celles-ci, ou bien pour entreprendre des démarches aboutissant à clarifier leur nature juridique précise et leur portée exacte; qu'en effet, une autorité administrative ne pourrait, sans porter atteinte au bon aménagement des lieux, délivrer un permis d'urbanisme ayant pour objet l'extension d'un bâtiment sur un bien dont elle n'ignore pas qu'il fait l'objet de servitudes semblant, de prime abord, y faire obstacle;

Considérant que, bien qu'il énonce que les objections, émises par les réclamants, qui sont liées aux "prescriptions urbanistiques du lotissement" sont fondées et qu'il y a lieu d'en tenir compte, l'auteur de l'acte entrepris ne fait référence ni à leur contenu ni à la conformité du projet litigieux par rapport de celles-ci; que s'il est vrai que l'auteur de l'acte attaqué impose le respect des droits civils des tiers et des "autres prescriptions urbanistiques du lotissement" et que, de manière générale, tout permis d'urbanisme est délivré sous réserve des droits civils des tiers, ni ces deux indications stéréotypées ni aucun autre motif de l'acte entrepris ne rencontrent valablement les objections soigneusement étayées par les voisins du demandeur de permis;

Considérant, par conséquent, que les conclusions de l'auditeur peuvent être suivies; que le troisième moyen est fondé;

Considérant que la partie intervenante demande que le permis d'urbanisme ne soit pas annulé dans sa totalité mais uniquement en ce qu'il autorise l'extension projetée;

Considérant que l'ensemble des moyens sont dirigés contre l'extension autorisée; qu'au vu des plans, cette extension est dissociable, à l'exception de

l'appentis prenant appui sur l'extension, des autres aménagements autorisés, à savoir l'auvent et le remplacement de la porte de garage côté est par une porte-fenêtre et deux baies fixes; que ces aménagements auraient pu faire l'objet de demandes de permis séparées; que, dans de telles conditions une annulation partielle du permis peut être prononcée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Micheline VAN HAVRE est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 17 septembre 2010 par le collège communal de Lasne à Micheline VAN HAVRE, relatif à un bien sis à Lasne, chemin de Dadelane 14, uniquement en ce qu'il autorise la construction d'une extension et d'un appentis côté est prenant appui sur ladite extension.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
douze avril deux mille onze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.