

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 216.691 du 5 décembre 2011

A. 191.372/XIII-5197

En cause : 1. **DESPEGHEL** Sophie,
 2. **DELPIERRE-DETRAIN** Renée,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 Me Bernard FRANCIS, avocat,
 rue Provinciale 213
 1301 Bierges,

contre :

la Commune de Lasne,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

BILLEN Guy,
ayant élu domicile chez
Me Manuela von KUEGELGEN, avocat,
avenue Louise 149/20
1050 Bruxelles.

A.193.335/XIII-5316

En cause : 1. **DESPEGHEL** Sophie,
 2. **DELPIERRE-DETRAIN** Renée,
 ayant toutes deux élu domicile chez
 Me Bernard FRANCIS, avocat,
 rue Provinciale 213
 1301 Bierges,

contre :

la Commune de Lasne,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 9 février 2009 par Sophie DESPEGHEL et Renée DELPIERRE-DETRAIN qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme modificatif délivré le 19 novembre 2007 par le collège communal de la commune de Lasne à Guy BILLEN et à Marie-Christine DE PEUTER, ayant pour objet la transformation de trois habitations sur un bien sis chemin du Paradis à Lasne et cadastré 1^{ère} division, section B, n° 206b (A.191.372/XIII-5197);

Vu la requête introduite le 7 avril 2009 par laquelle Guy BILLEN demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 16 avril 2009 accueillant cette intervention;

Vu la requête introduite le 10 juillet 2009 par Sophie DESPEGHEL et Renée DELPIERRE-DETRAIN qui demandent l'annulation de la décision prise le 25 mars 2008 par le collège communal de la commune de Lasne ayant pour objet la prorogation pour un an du permis d'urbanisme délivré le 21 avril 2006 à Guy BILLEN et Marie-Christine DE PEUTER pour la construction de trois habitations sur le bien sis chemin du Paradis à Lasne et cadastré 1^{ère} division, section B, n° 206b (A. 193.335/XIII-5316);

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention déposé dans l'affaire A. 191.372/XIII-5197;

Vu les rapports de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, établis sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification des rapports aux parties et les derniers mémoires, les demandes de poursuite de la procédure des parties requérantes ainsi que les lettres valant demandes de poursuite de la procédure et le dernier mémoire de la partie intervenante;

Vu les ordonnances du 13 septembre 2011, notifiées aux parties, fixant les affaires à l'audience du 17 novembre 2011 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me B. FRANCIS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me G. MELCHIOR, loco Me M. von KUEGELGEN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante dans l'affaire A. 191.372/XIII-5197;

Entendu, en son avis, M^{me} FRANCK, 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 des recours se présentent comme suit :

1. Guy BILLEN et Marie-Christine DE PEUTER sont propriétaires d'un terrain sis chemin du Paradis à Lasne, qui est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez et en zone de hameau et de village au schéma de structure communal et pour l'application du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé le 12 juillet 2004.

Ce R.C.U. n'autorise qu'un seul logement par parcelle constructible.

2. Guy BILLEN et Marie-Christine DE PEUTER souhaitent ériger deux, voire trois maisons sur leur terrain.

Trois demandes en ce sens sont refusées par le collège des bourgmestre et échevins de Lasne. S'agissant de la troisième demande, le collège refuse le permis le 5 septembre 2005, mais, à la suite de la saisine du fonctionnaire délégué, celui-ci délivre un permis conditionnel le 20 septembre 2005. La commune de Lasne introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

3. Le 21 avril 2006, le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial accorde le permis.

La commune de Lasne a introduit un recours en annulation contre ce premier permis d'urbanisme (affaire enrôlée sous le n° A. 173.792/XIII-4192). Les bénéficiaires de ce permis ne se sont pas portés parties intervenantes.

4. Le 7 août 2006, "dans un souci d'apaisement" avec la commune de Lasne, comme ils l'écrivent, Guy BILLEN et Marie-Christine DE PEUTER introduisent une quatrième demande de permis d'urbanisme, portant toujours sur la

construction de trois maisons mais comportant plusieurs modifications relatives aux baies et aux toitures qui étaient souhaitées par la commune.

5. Une enquête publique est organisée, laquelle suscite 15 réclamations dont celles des requérantes qui sont riveraines du projet. Les réclamations portent essentiellement sur la densité d'occupation du bien visé.

6. Le 23 mars 2007, le collège communal délivre le permis demandé.

Il est attaqué en annulation et en suspension par les requérantes (affaire enrôlée sous le n° A. 183.651/XIII-4567).

L'auditeur rédige un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure concluant à l'annulation immédiate du permis attaqué.

7. Le 19 novembre 2007, le collège communal de Lasne délivre un permis d'urbanisme modificatif du permis accordé le 21 avril 2006; les modifications ne portent que sur les façades des trois habitations, de façon à les rendre moins contemporaines, plus traditionnelles et plus respectueuses du bâti lasnois.

Il s'agit de l'acte attaqué par le recours introduit le 9 février 2009 (affaire enrôlée sous le n° A. 191.372/XIII-5197).

8. Le 29 novembre 2007, la commune de Lasne informe le Conseil d'Etat qu'elle se désiste du recours qu'elle a introduit contre le permis du 21 avril 2006.

9. Le 13 décembre 2007, par un arrêt n° 177.864, le Conseil d'Etat annule le permis d'urbanisme du 23 mars 2007 au motif que les dérogations au R.C.U., et particulièrement celle touchant au nombre de maisons à construire sur le terrain, ne sont pas motivées et qu'en outre, l'acte attaqué ne motive pas le revirement du collège communal de Lasne par rapport à ses prises de position sur les projets antérieurs, alors même que ce collège combattait en justice le projet de trois maisons accepté par la Région wallonne le 21 avril 2006.

10. Par un arrêt n° 180.920 du 12 mars 2008, le Conseil d'Etat décrète le désistement de la commune de Lasne quant au recours introduit contre le permis du 21 avril 2006.

11. Le 25 février 2008, Marie-Christine DE PEUTER sollicite la prorogation du permis d'urbanisme du 21 avril 2006 pour une période d'un an. Le

25 mars 2008, le collège communal de Lasne décide d'accorder cette prorogation. Celle-ci est donc accordée jusqu'au 21 avril 2009. Il s'agit de l'acte attaqué par le recours introduit le 10 juillet 2009 (affaire enrôlée sous le n° A. 193.335/XIII-5316).

Ni Guy BILLEN ni Marie-Christine DE PEUTER ne se sont portés partie intervenante dans cette procédure.

12. L'auditeur a interrogé les requérantes par un courriel, transmis en copie aux autres parties, afin de savoir si les travaux autorisés par le permis d'urbanisme du 21 avril 2006 tel que modifié le 19 novembre 2007 et prorogé le 25 mars 2008 avaient été exécutés.

Le conseil de la partie adverse a répondu, sans être contredit par les conseils des autres parties, qu'après visite sur place, il apparaissait qu'une seule des trois habitations avait été construite;

Considérant que les deux recours introduits étant connexes, il y a lieu dans l'intérêt d'une bonne justice de les joindre;

Considérant que l'auditeur soulève d'office la péremption, pour les travaux non exécutés, du permis d'urbanisme du 21 avril 2006, modifié par le permis du 19 novembre 2007 et prorogé jusqu'au 21 avril 2009; qu'elle en déduit que ce permis modificatif du 19 novembre 2007, qui constitue l'accessoire du permis du 21 avril 2006, l'est aussi; qu'elle conclut que les recours n'ont plus d'objet;

Considérant qu'avant d'examiner l'éventuelle péremption des permis du 21 avril 2006 et du 19 novembre 2007, il y a lieu de s'interroger sur la persistance de l'existence du permis du 21 avril 2006 après la délivrance par le collège communal de Lasne du permis du 23 mars 2007; que cette question avait été posée par l'auditeur dans son rapport rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, relatif au recours introduit par la commune de Lasne contre le permis du 21 avril 2006; que l'auditeur, estimant que les bénéficiaires du permis du 21 avril 2006 y avaient renoncé, avait conclu à la perte d'objet; que, cependant, le collège communal de Lasne, à qui le rapport a été notifié le 2 août 2007, a en séance du 5 novembre 2007, décidé de se désister de son recours; que l'arrêt n° 180.920 du 12 mars 2008 prend acte de ce désistement; que cette question n'a donc pas été tranchée;

Considérant qu'à cet égard, dans le recours A. 191.372/XIII-5197, les requérantes prennent un premier moyen, première branche, identique au moyen unique du recours A. 193.335/XIII-5316, tendant à soutenir qu'il a été renoncé au

permis du 21 avril 2006 par leurs bénéficiaires; que, dans leur dernier mémoire déposé dans l'affaire A. 193.335/XIII-5316, elles reviennent sur ce moyen; qu'elles s'appuient sur la quatrième demande de permis introduite après l'octroi de ce permis, "dans un souci d'apaisement", selon les termes de la demande; qu'elles font valoir que cette nouvelle demande a été introduite sans émettre aucune réserve en ce qui concerne le maintien du permis du 21 avril 2006 et que, bien au contraire, les demandeurs ont formellement exprimé leur souhait de ne pas prolonger une situation de litige; qu'elles estiment que cette quatrième demande est différente et incompatible avec le permis du 21 avril 2006; qu'elles renvoient également au rapport rédigé par l'auditeur en application de l'article 93 du règlement général de procédure dans le recours introduit par la commune de Lasne contre ce permis, et concluant dans le même sens; qu'elles estiment que cette renonciation enlève toute valeur juridique audit permis et à la décision de prorogation;

Considérant que Guy BILLEN et Marie-Christine DE PEUTER ont, à la suite du recours introduit contre le permis du 21 avril 2006, introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme visant toujours la construction de trois maisons sur la même parcelle; que cette nouvelle demande est justifiée en ces termes :

" HISTORIQUE & RAISONS DU DEPOT DU PRESENT PERMIS

Le demandeur bénéficie actuellement pour le projet sous rubrique d'un permis d'urbanisme valable, octroyé en date du 21 avril 2006 par Monsieur André ANTOINE, Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial.

[...]

En date du 22 mai 2006, le Conseil communal de Lasne a autorisé le Collège échevinal à introduire une requête en annulation devant le Conseil d'Etat et une action en cessation environnementale devant le Président du Tribunal de 1^{ère} instance siégeant en référé.

[...]

Lors d'une entrevue entre le Bourgmestre de Lasne, Madame Brigitte DEFALQUE et le demandeur [...], en date du 22 juin 2006, le Bourgmestre a informé le demandeur que le Collège échevinal retirerait son action en annulation si un nouveau permis comportant une série de modifications souhaitées par le Collège échevinal était introduit. Celui-ci acceptait que trois logements soient construits sur la parcelle.

Une proposition a été soumise au Collège échevinal début juillet 2006, celui-ci a marqué son accord sur les modifications effectuées.

Les modifications demandées et apportées étant :

- suppression des fenêtres en toitures;
- suppression du bardage bois;
- suppression du zinc en couverture des car-ports;
- modification du dessin des baies en façades/suppression des petites baies en façades à rue;
- le rapport façade/pignon du volume principal H3 égal à 1.7.

Dans un souci d'apaisement et ne désirant pas prolonger une situation de litige avec le Collège échevinal de Lasne, le demandeur a décidé de déposer le projet modifié dans la version approuvée par le Collège échevinal.

Sur base de cette imposition, nous réintroduisons la présente demande de permis d'urbanisme (4^{ème} permis déposé) pour la construction de trois habitations familiales [...]"

Considérant que, sur la base de cette demande, encore amendée au cours de l'instruction, le collège communal de Lasne a délivré un permis d'urbanisme le 23 mars 2007, annulé par l'arrêt n° 177.864 du 13 décembre 2007;

Considérant que la renonciation à un droit ne peut se déduire que de faits non susceptibles d'une autre interprétation; que pour qu'il y ait renonciation certaine à un permis, il faut que son bénéficiaire, soit y renonce expressément, soit sollicite et obtienne un permis concernant les mêmes parcelles pour un projet différent, incompatible avec le premier projet autorisé;

Considérant qu'en l'espèce, les bénéficiaires du permis n'ont pas renoncé expressément au permis du 21 avril 2006; qu'ils ont introduit une nouvelle demande de permis "dans un souci d'apaisement et ne désirant pas prolonger une situation de litige avec le collège [communal]", celui-ci s'étant engagé à retirer son recours contre le permis de 2006; qu'il ne peut dès lors être déduit de la circonstance que les bénéficiaires du permis de 2006 ont tenté de trouver une solution amiable qu'ils auraient renoncé au permis de 2006, le collège annonçant par ailleurs son intention de se désister du recours dirigé contre ce permis si une nouvelle demande était introduite, ce qui laissait sauf ledit permis de 2006; que la nouvelle demande, légèrement différente sur le plan architectural, portait toujours sur la construction de trois habitations implantées de manière identique; qu'à cet égard, d'ailleurs, comme le mentionne l'arrêt n° 177.864 du 13 décembre 2007, les requérants avaient dans leur recours dirigé contre le permis du 23 mars 2007, soutenu que le projet de mars 2007 ne contenait pas de changement significatif par rapport aux précédents; que, dans ces circonstances, l'introduction d'une nouvelle demande de permis qui a conduit à la délivrance du permis du 23 mars 2007, ne pouvait s'analyser comme une renonciation au permis du 21 avril 2006 qu'à la condition de pouvoir mettre en œuvre ledit permis de 2007; que cette condition n'a pu être réalisée en raison de l'annulation par le Conseil d'Etat dudit permis; que les bénéficiaires du permis n'ont par ailleurs exécuté aucun des travaux autorisés avant ladite annulation; que la demande de permis modificatif du permis du 21 avril 2006 dément aussi cette renonciation; que, par conséquent, il ne peut être conclu qu'il y ait eu, que ce soit au moment de l'introduction de la demande ou au moment de la délivrance du permis du 23 mars 2007, renonciation au permis du 21 avril 2006;

Considérant que, dans la seconde branche de leur premier moyen, identique dans les deux recours, les requérantes soutiennent que la Région wallonne a implicitement retiré le permis du 21 avril 2006, puisque le fonctionnaire délégué n'a pas émis d'avis sur la nouvelle demande ayant abouti au permis du 23 mars 2007 et qu'ainsi, son avis étant réputé favorable, il n'a pas émis d'opposition au nouveau projet;

Considérant qu'à cet égard, il y a lieu d'observer qu'un retrait, même implicite, doit, pour être valable, être décidé par la même autorité, en l'occurrence le ministre qui a délivré le permis d'urbanisme précité et non le fonctionnaire délégué, et dans les mêmes formes, en l'occurrence un arrêté ministériel et non un avis réputé favorable; que cette seconde branche n'est pas fondée;

Considérant, en conclusion, que le permis du 21 avril 2006 n'a pas été retiré et qu'il n'y a pas été renoncé par ses bénéficiaires;

Considérant, quant à la péremption, que l'article 87, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), tel qu'il était en vigueur en l'espèce, dispose comme suit :

" § 1^{er}. Si, dans les deux ans de l'envoi du permis d'urbanisme, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative, le permis est périmé.

§ 2. Le permis est périmé pour la partie restante des travaux si ceux-ci n'ont pas été entièrement exécutés dans les cinq ans de son envoi, sauf si leur réalisation a été autorisée par phases. [...].

La péremption du permis s'opère de plein droit.

§ 3. Toutefois, à la demande du bénéficiaire du permis d'urbanisme, celui-ci est prorogé pour une période d'un an. Cette demande est introduite trente jours avant l'expiration du délai de péremption visé au paragraphe 1^{er}.

[...]"

Considérant qu'en l'espèce, le collège communal a accordé le 25 mars 2008, la prorogation du permis sollicitée; que le permis du 21 avril 2006 aurait été ainsi périmé à partir du 22 avril 2009 si ses bénéficiaires n'avaient pas entamé les travaux de manière significative; qu'il ressort de l'instruction menée par l'auditeur que les travaux ont commencé de manière significative puisqu'une des trois maisons autorisées a été construite; que, cependant, ces travaux ne se sont pas poursuivis pour les deux autres maisons; qu'à défaut d'avoir été exécutés dans les cinq ans de l'envoi du permis du 21 avril 2006, celui-ci est périmé pour la partie restante de ceux-ci; qu'il en résulte que les deux autres maisons projetées ne peuvent plus être construites sur la base de ce permis;

Considérant que, cependant, les recours gardent leur objet pour la partie des travaux réalisés;

Considérant qu'il a déjà été procédé ci-dessus à l'examen du premier moyen développé dans le recours A. 191.372/XIII-5197, identique au moyen unique du recours A. 193.335/XIII-5316; qu'il a été conclu que ce moyen n'était pas fondé;

Considérant que l'auditeur n'a pas examiné le second moyen soulevé par les parties requérantes, dans le recours dirigé contre le permis modificatif du 19 novembre 2007; que ce moyen, pris à titre subsidiaire, tend à soutenir que le collège communal de Lasne a opéré un revirement d'attitude non justifié, alors que le seul point sur lequel le projet a été modifié concerne le rythme et la verticalité des ouvertures et baies et alors qu'elle s'était toujours opposée à la construction de trois habitations sur la parcelle litigieuse;

Considérant qu'il y a lieu de rouvrir les débats afin de permettre à l'auditeur de poursuivre l'instruction de l'affaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les affaires inscrites sous les n^{os} A. 191.372/XIII-5197 et A. 193.335/XIII-5316 sont jointes.

Article 2.

Les débats sont rouverts.

Article 3.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.