

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 220.783 du 27 septembre 2012

A. 206.282/XIII-6361

En cause :

1. **VAN DOREN** Brigitte,
 2. **DEBROUX** Marie-Rose,
- ayant toutes deux élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies-Louvain-la-Neuve,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue Georges Henri 431
1200 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **DE REDE** Jean-Louis,
 2. **ELOTMANI** Charifa,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431F
1380 Lasne.

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

Vu la requête unique introduite le 10 septembre 2012 par Brigitte VAN DOREN et Marie-Rose DEBROUX, en tant qu'elles demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le Ministre de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement de la Région wallonne le 4 juillet 2012 à Jean-Louis DE REDE et son épouse Charifa ELOTMANI ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale et l'aménagement de ses abords sur un bien sis à Lasne, rue des Fiefs et cadastré section E, n° 182b;

Vu la demande de mesures provisoires introduite le 13 septembre 2012 par les mêmes requérantes, selon la procédure d'extrême urgence, tendant à faire

"défense à toute personne de procéder, directement ou indirectement via des tiers, aux travaux de construction actuellement en cours" sur le bien précité, autorisés par le permis d'urbanisme susvisé;

Vu la requête introduite le 21 septembre 2012 par laquelle Jean-Louis DE REDE et Charifa ELOTMANI demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu l'ordonnance du 14 septembre 2012, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 19 septembre 2012 à 10 heures;

Vu les courriers du 19 septembre 2012 notifiés aux parties, ordonnant la remise de l'affaire à l'audience du 21 septembre 2012 à 09.30 heures;

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

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

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, premier 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 faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Les 21 octobre 2011, les époux DE REDE-ELOTMANI introduisent une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Lasne, rue des Fiefs, cadastré section E, n° 182b et ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale et l'aménagement de ses abords.

Le bien est situé en zone d'habitat sur 50 mètres de profondeur depuis la voirie et, pour le solde, en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par arrêté royal du 28 mars 1979.

Par ailleurs, il est situé en périmètre résidentiel sur 50 mètres de profondeur depuis la voirie et en périmètre agricole pour le solde au schéma de structure communal (S.S.C.) et au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.).

2. Du 18 janvier au 1^{er} février 2012, une enquête publique est organisée au motif que le projet déroge au R.C.U. sur un point : la surface construite au sol dépasse 10% de la superficie de la parcelle située en zone urbanisable au plan de secteur (art. VI, 2.1.3). Vingt-cinq lettres de réclamations sont introduites.

3. Le 6 février 2012, le collège communal de Lasne refuse le permis d'urbanisme notamment pour les motifs suivants :

" [...]

- Vu le plan de mesurage et de nivellement dressé le 21 janvier 2012 et réceptionné le 24 janvier 2012 par le service de l'urbanisme, mentionnant une largeur de parcelle de 15 m;
 - Considérant que lors de l'introduction de la présente demande, un procès-verbal de mesurage a été joint et que celui-ci prévaut sur les autres documents; que ce procès-verbal de mesurage indique une largeur de parcelle de 14,80 m;
 - Considérant que la dérogation sollicitée relative au taux d'occupation au sol ne peut être admise dans la mesure où le surplus sollicité est mineur et que donc ladite dérogation peut être facilement supprimée;
 - Considérant que les réclamations portent principalement sur le non respect du règlement, l'implantation de l'habitation projetée et les nuisances possibles, que ces réclamations sont pertinentes et qu'il y a lieu d'en tenir compte;
 - Considérant que ledit projet ne s'intègre pas aux gabarits et à l'environnement existant de part sa proximité avec le voisinage;
 - Considérant en effet que l'habitation située à gauche du projet présente un niveau de moins que le projet; que le projet est implanté à 2 m de la limite parcellaire gauche; que dès lors l'impact visuel du projet depuis la propriété voisine est important;
 - Considérant qu'au vu de ce qui précède, il n'est pas utile de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué de la Région wallonne;
- [...]"

3. Le 20 mars 2012, les demandeurs introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon.

4. Le 7 mai 2012, la commission d'avis sur les recours donne un avis favorable motivé notamment comme suit :

" [...]

Compte tenu de ce que la Commission estime, au vu du contexte bâti, que la parcelle dont recours est urbanisable; qu'elle considère que le projet constitue une réponse adéquate au vu de la superficie et de la largeur du terrain; que ces caractéristiques dimensionnelles génèrent inévitablement des dérogations au règlement communal d'urbanisme; qu'elle estime que le dépassement du taux d'occupation du sol défini dans le projet est mineur;

Compte tenu, en outre, de ce qu'en ce qui concerne l'implantation du volume principal, il ressort de l'audition que le front de bâtisse a été défini en fonction de l'implantation générale des constructions sises de part et d'autre et non seulement en fonction des deux maisons voisines;

Compte tenu, enfin, de ce que la Commission estime que la construction projetée, par son gabarit et sa volumétrie, présentera un moindre impact par rapport aux constructions voisines".

5. Le 4 juillet 2012, le Ministre de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement délivre le permis sollicité qui est rédigé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- la surface construite au sol qui dépasse 10% de la superficie de la parcelle située en zone urbanisable au plan de secteur (article VI, 2.1.3.);
- l'implantation du volume principal de l'habitation sur le terrain, qui ne tient pas compte des fronts de bâtisse des constructions voisines sises sur les parcelles attenantes de part et d'autre (article VI, 2.1.5);

Considérant que la première dérogation n'existe pas si l'on se réfère au plan du géomètre NOEL du 21 janvier 2012;

[...]

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel;

Considérant que le dépassement de la superficie au sol de l'habitation par rapport à 10% de la superficie de la parcelle sise en zone urbanisable est extrêmement faible voir inexistant si l'on se réfère au plan du géomètre NOEL;

Considérant que l'implantation du corps de logis (volume principal) en nette avancée par rapport aux fronts de bâtisse des habitations voisines sises de part et d'autre n'est pas acceptable; que l'ensemble bâti qui en résulte n'est pas cohérent; que, pour maintenir une articulation harmonieuse avec le bâti proche, l'habitation devrait être déplacée de 3,50m vers l'arrière, portant ainsi la profondeur du recul sur alignement de 20,00m à 23,50m; que cette modification d'implantation permet de rendre le projet conforme au règlement communal d'urbanisme sur ce point; qu'elle ne nécessite pas de plan modifié; le terrain étant plat ; qu'elle n'engendre pas de nouvelle dérogation;

Considérant que l'implantation ainsi modifiée, de même que le gabarit retenu pour l'habitation s'intègrent à l'environnement existant et ne sont pas susceptibles de générer des nuisances particulières de voisinage; que la façade latérale gauche la plus proche des limites du bien (2 m) présente des ouvertures limitées, de dimensions réduites; qu'il n'y a pas de vues plongeantes depuis les façades faisant face aux limites parcellaires sur les zones de cours et jardins voisines mais plutôt sur les zones de dégagement latéral; que l'impact sur l'ensoleillement de la parcelle voisine de gauche est mineur compte tenu de l'emprise au sol réduite du projet; que la construction d'une habitation n'aura qu'un impact négligeable sur la mobilité;

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame DE REDE-EL OTMANI est DELIVRE, moyennant le respect de la condition suivante :

- le recul de l'implantation vers l'arrière de 3,50m, portant la profondeur du recul sur alignement de 20,00m à 23,50m.

[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 21 septembre 2012, Jean-Louis DE REDE et Charifa ELOTMANI demandent à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que conformément à l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991, il y a lieu d'examiner ensemble la demande de mesures provisoires et la demande de suspension, la première étant l'accessoire de la seconde;

Considérant, quant à l'extrême urgence, que les requérants la justifient par la circonstance que le mercredi 12 septembre, elles ont constaté que les bénéficiaires du permis mettaient en œuvre le permis en procédant au débroussaillage du terrain et à la pose des chaises;

Considérant que les parties adverse et intervenantes contestent le recours à la procédure d'extrême urgence, ces quelques actes n'indiquant en rien, selon elles, le début des travaux; que la partie adverse soutient en outre qu'à supposer même que l'exécution des travaux ait été entamée, "il est strictement impossible qu'endéans le délai de 45 jours imparti [au Conseil d'Etat] pour statuer sur la demande en suspension, la construction litigieuse soit suffisamment haute pour constituer le préjudice vanté (vues intrusives et perte d'ensoleillement)"; qu'elle ajoute qu'en ce qui concerne le préjudice de vue et d'intimité invoqué par la seconde requérante, celui-ci supposerait que la construction litigieuse soit entièrement achevée et habitée, ce qui est impossible avant le délai pour statuer sur la demande de suspension;

Considérant que le recours à la procédure d'extrême urgence, qui réduit à un strict minimum l'exercice des droits de la défense et l'instruction de la cause, doit rester exceptionnel et ne peut être admis qu'en cas d'imminence du péril que la procédure de suspension a pour objet de prévenir, et à la condition que la partie requérante ait fait toutes diligences pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'Etat dès que possible; que l'extrême urgence doit être appréciée non seulement en fonction de l'imminence de l'exécution effective de l'acte dont la suspension est demandée, mais aussi, entre autres, de son caractère exécutoire et de l'attitude de la partie requérante;

Considérant qu'en l'espèce, les parties intervenantes ne contestent pas le débroussaillage, lequel a comporté l'abattage d'arbres, ainsi que la pose des chaises préalables à l'entame de la construction; que ce n'est qu'à l'audience qu'elles ont fait chœur avec la partie adverse pour dénoncer le recours à la procédure d'extrême urgence qu'elles ne reprochaient pas dans leur requête en intervention; qu'il apparaît ainsi que les actes posés constituent des indices sérieux d'un commencement imminent des travaux, lesquels, s'agissant du gros œuvre, pourraient être finalisés avant l'hiver; qu'il n'est pas certain que la procédure de suspension ordinaire puisse être menée à terme avant la mise sous toit, le préjudice allégué résultant du reste de l'implantation même de l'habitation à deux mètres de la limite des fonds; que, dans ces circonstances, il ne peut être reproché aux requérantes le recours à la procédure d'extrême urgence, le gros œuvre pouvant être réalisé très rapidement; que l'exception ne peut dès lors être retenue;

Considérant que les parties requérantes prennent un moyen, le premier, notamment de la violation des articles 1^{er}, 76 à 79, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de Lasne, des articles 1^{er} et 2 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, notamment, dans une première branche, elles soutiennent que le projet déroge à l'article VI.2.1.3 du R.C.U. en ce que la superficie construite au sol (0,7496 ares) dépasse les 10% de la surface constructible (7,395 ares) autorisés par cet article; qu'elles font valoir que si cette dérogation est certes minime, il n'en demeure pas moins que le projet déroge au R.C.U. sans que cette dérogation n'ait été formellement analysée ni autorisée et sans que l'autorité délivrante n'ait examiné si les actes et travaux projetés respectent, structurent ou recomposent les lignes de force du paysage; qu'à titre subsidiaire, elles soutiennent que même si le projet ne déroge pas au R.C.U., l'acte est motivé de manière contradictoire, ce qu'elles exposent; qu'à leur estime, l'autorité n'a pas statué en connaissance de cause; qu'elle ajoutent que l'autorité ne pouvait se fonder sur le rapport du géomètre NOËL déposé in tempore suspecto alors que les demandeurs de permis avaient déposé en annexe à leur demande un procès-verbal de mesurage réalisé de manière contradictoire en 2006;

Considérant que, dans sa note d'observations déposée à l'audience, la partie adverse soutient qu'en réalité, il n'y avait pas lieu à dérogation, comme cela résulte d'un calcul précis effectué par le géomètre NOËL, qu'on ne peut reprocher aux intervenants d'avoir fait procéder à un nouveau calcul, la différence étant vraiment minime; que le motif selon lequel le dépassement de la superficie est "extrêmement faible voire inexistant si l'on se réfère au plan du géomètre NOËL" ne dénote pas une méconnaissance du dossier ou une indécision, qu'elle "est surabondante et explique que l'existence ou non de la dérogation se joue à peu de choses"; qu'elle conclut que

l'acte attaqué n'accorde pas de dérogation et observe que l'avis du fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité; qu'elle estime que le grief suivant lequel elle aurait dû motiver pourquoi elle choisissait tel mesurage plutôt que tel autre est vain, les mesurages étant des questions de fait, sur lesquelles elle ne porte aucune appréciation, sauf à refaire elle-même un mesurage; qu'elle voit mal par ailleurs le Conseil d'Etat départager la question technique du mesurage, sauf à ordonner une mesure d'expertise et affirme que "l'on ne voit pas non plus qu'un moyen puisse être tenu pour sérieux au bénéfice du doute", ce qui "serait antinomique avec le caractère évident *prima facie* que doit revêtir un moyen pour être tenu sérieux";

Considérant que, sur la première branche, les parties intervenantes, qui citent des extraits de la motivation de l'acte attaqué, soutiennent que la partie adverse a analysé la dérogation au R.C.U. en considérant que la dérogation était minime (0,0101 are) et pouvait être autorisée; qu'elles se réfèrent aussi, sur ce point, à l'avis de la commission d'avis sur les recours, annexé à l'acte attaqué, qu'elles citent; qu'elles concluent que la partie adverse a statué en pleine connaissance de cause;

Considérant, sur la première branche du moyen, que la parcelle sur laquelle est destinée à s'implanter la construction litigieuse est située, pour sa partie sise en zone d'habitat au plan de secteur, dans un périmètre résidentiel au règlement communal d'urbanisme; que, selon l'article VI.2.1.3. du R.C.U., applicable à ce périmètre, "la surface construite au sol ne pourra dépasser 10 % de la superficie de la partie de la parcelle ou des parcelles située en zone urbanisable au plan de secteur";

Considérant que, selon les documents déposés à l'appui de la demande, la surface construite au sol serait de 74,97 m²; qu'à la suite de modifications, il semble que celle-ci serait ramenée à 74,96 m²;

Considérant, par ailleurs, que selon le procès-verbal de bornage, établi de manière contradictoire avec les propriétaires de chacune des parcelles limitrophes de la parcelle litigieuse par un géomètre-expert le 8 mai 2006, que la superficie totale du terrain est de 9 ares 92 ca sur la base des largeurs à rue de 14,79 mètres et du fond de parcelle de 14,94 mètres, le terrain étant pour 50 mètres de profondeur en zone d'habitat; que ce plan a été déposé en annexe à la demande de permis; que, selon les calculs faits par l'administration communale corrigeant de manière manuscrite, d'une part, le document relatif au "calcul de l'emprise au sol" déposé en annexe à la demande de permis, et d'autre part, le plan de mesurage dressé unilatéralement le 21 janvier 2012 par le géomètre-expert NOËL, le terrain a une largeur à rue de 14,79 mètres et une largeur à 50 mètres du bord de la voirie de 14,90 mètres en sorte que la surface constructible est, toujours selon l'administration communale, de

742,50 m² (repris sur le document "calcul de l'emprise au sol" selon le calcul "14,85 x 50,00") ;

Considérant, cependant, que de manière inexplicée, cette surface constructible résultant de ce plan de bornage, serait, selon les termes du recours des demandeurs de permis devant le Gouvernement wallon, de 739,50 m²; qu'il semble à cet égard que les demandeurs ont procédé à un calcul simpliste consistant à multiplier la largeur à rue de 14,79 mètres par la profondeur de 50 mètres, alors que le terrain s'élargit légèrement vers l'arrière; que, toutefois, que l'on retienne le calcul de l'administration communale ou le chiffre avancé par les demandeurs de permis, et compte tenu de la surface construite au sol telle qu'annoncée dans la demande de permis, il y avait lieu, semble-t-il, à dérogation;

Considérant que, certes, les parties intervenantes ont fait procéder à un nouveau mesurage par un géomètre-expert duquel il résulte que la parcelle aurait une largeur plus grande (15 mètres) que celle retenue par le géomètre-expert (14,79 mètres) en sorte que la surface au sol projetée n'excéderait plus les 10% de la superficie totale; que, cependant, de l'aveu même des parties intervenantes dans leur recours au ministre, les mesures ont été prises entre les clôtures existantes "en l'absence de bornes"; qu'il ressort cependant d'une photographie annexée à une lettre adressée par l'architecte de riverains du projet à la D.G.O.4 dans le cadre du recours administratif (D.A., pièce 27) qu'au moins une de ces bornes est parfaitement visible et en deçà des clôtures;

Considérant que, quoi qu'il en soit, il appartenait au ministre compétent, soit de considérer qu'il y avait une dérogation et, en conséquence, de l'accorder et de la motiver tant au regard de l'article 113 que de l'article 114 du CWATUPE, soit de considérer qu'il n'y avait pas lieu à dérogation et, dans ce cas, d'indiquer pourquoi il se référerait au rapport du géomètre NOËL et écartait le procès-verbal de bornage établi en 2006; qu'il apparaît cependant des motifs de l'acte attaqué que le ministre ne choisit pas, laissant l'incertitude quant à l'existence ou non d'une dérogation; qu'il n'a donc pas statué en connaissance de cause; que la motivation est également inadéquate; que, dans cette mesure, le moyen est sérieux en sa première branche;

Considérant, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable, que la requête en suspension ne le développe qu'au sujet de la seconde requérante dont l'habitation d'un seul niveau est sise à gauche de l'habitation projetée; qu'elle invoque un préjudice de vue et d'intimité; qu'elle soutient que toutes les pièces de vie et les chambres donnent des vues sur le terrain litigieux, que la maison se trouve à environ 4 mètres de la limite séparative des fonds et que le passage latéral situé au sud de la maison est constitué d'une terrasse et d'une pelouse sur laquelle elle et sa famille

prennent des repas et s'exposent au soleil à la belle saison; qu'elle observe que l'habitation projetée s'implantera à 2 mètres de la limite séparative des fonds soit de cet espace de détente et à 6 mètres des fenêtres des pièces de séjour et des chambres à coucher; qu'elle relève que la haie séparative est basse (1,50 mètre environ) et que le gabarit du bâtiment projeté est de 5,40 mètres sous corniches et de 8,72 mètres au faite; qu'elle soutient en outre que le rez-de-chaussée sera fortement percé d'ouvertures qui s'élèvent jusqu'à 2,15 mètres de haut mais également de nombreuses ouvertures à l'étage (4 fenêtres) qui donneront des vues plongeantes sur le lieu de détente de l'habitation ainsi que dans son living et dans deux des trois chambres; qu'elle conclut qu'elle se verra ainsi privée de toute intimité; qu'elle se plaint par ailleurs d'une perte d'ensoleillement et de luminosité; qu'elle qualifie la perte d'ensoleillement de totale en raison de la hauteur du projet et de sa proximité; qu'elle estime enfin qu'un tel préjudice sera difficilement réparable, la démolition de bâtiments construits restant incertaine;

Considérant qu'il y a lieu d'abord d'observer que le terrain sur lequel s'implantera l'habitation litigieuse est sis en zone d'habitat et a donc vocation à accueillir un tel projet; que celui-ci ne propose pas une hauteur excessive pour une habitation unifamiliale;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la seconde requérante, il ressort des différents plans annexés à la demande de permis, qui ne sont pas contestés par elle, que son habitation se situe, non pas à 4 mètres de la limite des fonds, mais à une distance d'au moins 8 mètres pour l'angle le plus proche situé à l'avant de l'habitation; que, par ailleurs, si la seconde requérante fournit des photos prises à partir du salon (salle de TV) et de deux chambres, elle ne précise pas l'affectation des pièces donnant sur le jardin;

Considérant, s'agissant de la perte d'intimité, que les fenêtres du projet litigieux situées au rez-de-chaussée sont de dimensions réduites et ne concernent aucune pièce de vie, correspondant au hall d'entrée, à la toilette, à la buanderie et à la cage d'escalier; que les fenêtres situées au 1^{er} étage correspondent à l'escalier, au hall de nuit et à une chambre d'enfant, laquelle comporte deux autres fenêtres plus importantes; que si, certes, la présence d'une habitation sur une parcelle voisine entraînera une perte d'intimité, elle est inhérente à l'affectation de la zone et est en l'espèce fort limitée, les pièces de vie projetées ayant leurs ouvertures à l'opposé de l'habitation de la requérante;

Considérant, s'agissant de la perte d'ensoleillement et de luminosité, que l'habitation projetée s'implante par rapport à l'habitation de la seconde requérante, à l'est-sud-est; que les parties intervenantes déposent à leur dossier une étude

d'ensoleillement de laquelle il ressort que la seconde requérante sera peu gênée par la nouvelle construction; qu'il apparaît en tout cas qu'elle bénéficiera toujours du soleil dès le début de l'après-midi jusqu'en soirée;

Considérant qu'il en résulte que le risque de préjudice grave n'est pas établi;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie; que, par voie de conséquence, la demande de mesures provisoires, qui constitue l'accessoire de la demande de suspension, ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Jean-Louis DE REDE et Charifa ELOTMANI dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

Les demandes de suspension d'extrême urgence et de mesures provisoires sont rejetées.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-sept septembre deux mille douze par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.