

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.122 du 22 octobre 2012

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 délivré le 19 novembre 2007 par le collège communal de la commune de Lasne à Guy BILLEN et à Marie-Christine DE PEUTER, modifiant le permis d'urbanisme délivré le 21 avril 2006 pour la construction 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 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 du 21 avril 2006 précité (A. 193.335/XIII-5316);

Vu l'arrêt n° 216.691 du 5 décembre 2011 joignant les affaires A. 191.372/XIII-5197 et 193.335/XIII-5316, rouvrant les débats et réservant les dépens;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure et de l'article 59 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 14 juin 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 4 octobre 2012 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, et Me M. PILCER, loco Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis partiellement contraire, 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 sont résumés dans l'arrêt n° 216.691 du 5 décembre 2011; qu'il y a lieu de rappeler les éléments suivants :

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 demandent un permis d'urbanisme pour la construction de trois maisons d'habitation sur leur terrain. Le 21 avril 2006, le Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial accorde le permis sollicité.

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). 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. L'arrêt n° 180.920 du 12 mars 2008 décrète le désistement.

3. Entre-temps, 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 nouvelle 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.

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). 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.

4. 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).

5. 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);

Considérant que dans son arrêt n° 216.691 du 5 décembre 2011, le Conseil d'Etat a décidé que le premier moyen développé dans le recours A. 191.372/XIII-5197, identique au moyen unique du recours A. 193.335/XIII-5316, n'était pas fondé; que l'arrêt précité conclut également que le permis du 21 avril 2006 est périmé pour les deux maisons qui n'ont pas été construites (à savoir les maisons H1 et H2);

Considérant que, dans une lettre du 3 février 2012, le conseil des requérantes informe le Conseil d'Etat que la seconde requérante se désiste des recours joints à la présente cause;

Considérant que, dans sa requête en annulation contre le permis d'urbanisme modificatif du 19 novembre 2007 (A. 191.372/XIII-5197), la première requérante soulève, à titre subsidiaire, un second moyen pris de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du "principe général de droit selon lequel toute décision administrative doit être précédée d'un examen sérieux du dossier", de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que, dans une première branche, elle relève que l'acte attaqué est octroyé au motif que la demande de permis des époux BILLEN-DE PEUTER introduite le 21 septembre 2007 comporte une seule modification concernant le rythme des façades des trois habitations (rythme et verticalité des ouvertures de baies); qu'elle reproche à la commune de ne pas justifier de manière adéquate son revirement d'attitude qu'elle voit dans le fait que la commune renonce à imposer aux demandeurs de permis les quatre autres modifications pourtant exigées pour le permis du 21 avril 2006 et contre lequel celle-ci a d'ailleurs introduit un recours en

annulation devant le Conseil d'Etat; que, dans une seconde branche, elle reproche à la partie adverse de ne pas indiquer dans l'acte attaqué les motifs pour lesquels, elle estime que les trois habitations prévues par le permis initial "s'intègrent aux caractéristiques des bâtiments existants dans un environnement proche" alors que jusqu'au 23 mars 2007, elle s'est "toujours opposée à la construction de trois habitations sur la parcelle litigieuse"; qu'elle renvoie aussi à l'arrêt d'annulation n° 177.864; qu'elle estime qu'une telle justification était d'autant plus nécessaire que la commune de Lasne s'est désistée de son recours en annulation introduit à l'encontre du permis du 21 avril 2006;

Considérant qu'en réplique, quant à la première branche, la requérante fait valoir que, quel que soit le contenu des plans joints en annexe à la demande, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse s'est prononcée uniquement sur la modification relative à la façade des trois habitations; qu'elle observe aussi que l'autorité délivrante ne s'est pas prononcée en connaissance de cause des plans annexés et que dès lors l'examen du dossier n'est pas sérieux; qu'elle rappelle en outre que, selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, les prescriptions littérales précises de l'acte attaqué priment sur les prescriptions graphiques des plans; qu'elle critique au surplus l'insuffisance du motif relatif à "l'amélioration apportée"; que, quant à la seconde branche, elle prétend que le permis modificatif attaqué devait motiver les raisons pour lesquelles il estime que les trois habitations s'intègrent au bâti existant alors qu'il ne porte aucune modification en ce qui concerne le gabarit important des bâtiments projetés, leur impact visuel, les possibles nuisances ou le type d'implantation projeté;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante réitère les observations émises en réplique; qu'elle fait valoir, en outre, à l'appui de son argumentation, que l'arrêt n° 216.691 du 5 décembre 2011 énonce ce qui suit :

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

qu'elle observe qu'au vu des plans, le rapport pignon-façade souhaité par la partie adverse (1,7) n'est pas respecté; qu'elle affirme en effet que le volume principal H3 étant configuré en "L", le calcul doit prendre en considération les côtés du carré dans lequel s'implante le bâtiment (rapport pignon/façade : 1/1); que, sur le second moyen, elle soutient enfin que la partie adverse n'a pas agi dans l'intérêt général "puisque après avoir refusé elle-même la construction des 3 habitations [...] elle a ignoré l'avis négatif émis par la C.C.A.T. et fait fi des 15 riverains qui se sont opposés par écrit à la densité d'occupation et à l'implantation des 3 habitations en particulier";

Considérant, au préalable, qu'il y a lieu de rappeler que les permis d'urbanisme du 21 avril 2006 et du 23 mars 2007 étant périmés en tant qu'ils portent sur la construction des habitations H1 et H2, le recours ne garde son objet que pour l'habitation H3, déjà construite; qu'il en résulte que le moyen ne sera examiné qu'en tant qu'il critique la légalité du permis modificatif autorisant la construction de cette habitation;

Considérant que le demandeur décrit l'objet de sa demande de permis modificatif comme étant "la construction de 3 habitations unifamiliales"; qu'il précise davantage l'objet de son permis en annexe de sa demande; que cette annexe est rédigée de la manière suivante :

" [...]

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 [...] en date du 22 juin 2006, le bourgmestre a informé le demandeur que le collège [des bourgmestre et échevins] retirerait son action si un nouveau permis comportant une série de modifications souhaitées par le collège [...] 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 toiture;
- 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 [...] de Lasne, le demandeur a décidé de déposer le projet modifié dans la version approuvée par le collège [...].

Sur base de cette imposition, nous réintroduisons la présente demande de permis d'urbanisme pour la construction de trois habitations unifamiliales sous forme d'un permis d'urbanisme en modification du permis initial (PU 2005/063), à portée limitée et avec de légères modifications de certaines baies en façades des différentes habitations";

Considérant que l'acte attaqué est, notamment, motivé comme suit :

" Considérant que la présente demande vise en effet à modifier le permis initial précité; que les modifications sollicitées se limitent à la modification des façades des 3 habitations (rythme et verticalité des ouvertures et baies) et ce de façon à leur conférer une typologie architecturale moins contemporaine et plus traditionnelle et respectueuse du bâti lasnois; que les habitations ainsi modifiées présentent plus les caractéristiques d'un habitat rural brabançon que la commune souhaite voir se maintenir et s'affirmer à travers les nouvelles constructions, sans tomber dans le travers du plagiat; que lesdites habitations ainsi modifiées s'intègrent aux caractéristiques des bâtiments existant dans un environnement proche, tenant compte de ce qui a été autorisé par le permis d'urbanisme initial du 21 avril 2006;

Considérant l'amélioration apportée par rapport au permis d'urbanisme initial du 21 avril 2006";

Considérant que, tant dans les plans annexés au permis du 21 avril 2006 que dans les plans annexés au permis modificatif attaqué, il apparaît que l'habitation H3 ne comporte ni fenêtre de toiture, ni bardage en bois; que la comparaison des plans de 2006 et de 2007 montre que les modifications demandées ont uniquement trait à des modifications des façades de l'habitation;

Considérant, quant au rapport pignon/façade, que les plans ne montrent aucune modification; que, cependant, le permis initial du 21 avril 2006, qui n'a pas fait l'objet d'un recours de la part de la seconde requérante et est devenu définitif, autorise le même rapport pignon/façade; qu'il ne peut dès lors être reproché au collège communal, qui n'a été saisi que d'une demande portant sur des modifications de façade, un quelconque revirement d'attitude ni même une quelconque carence dans l'examen du dossier; que le collège ne pouvait qu'autoriser les modifications demandées, éventuellement moyennant quelques amendements, ou les refuser que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche du moyen, que la question de l'implantation des trois habitations a été réglée définitivement par le permis du 21 avril 2006 et qu'aucune modification n'a été sollicitée sur ce point ni autorisée par le permis modificatif attaqué, le collège communal n'ayant pas été saisi d'une demande de modification sur ce point; que le principe de cette implantation ne peut dès lors être critiqué par le recours; qu'aucun revirement d'attitude ne peut donc en l'espèce être reproché à la commune sur ce fondement; que le moyen en ce qu'il est pris de l'absence de motivation de l'intégration au bâti existant est inopérant; qu'à cet égard, la seconde branche du moyen n'est pas fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Le désistement de Renée DELPIERRE-DETRAIN est décrété.

Article 2.

Les requêtes en annulation sont rejetées.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge des requérantes, à concurrence de 412,50 euros chacune.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.