

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.494 du 16 mai 2013

A. 208.436/XIII-6571

En cause : 1. **BURCKETT St. LAURENT** Vincent,
 2. **VAN DESSEL** Pascale,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Matthieu GUIOT, avocat,
 chaussée de Louvain 431 F
 1380 Lasne,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Parties intervenantes :

1. **la Société privée à responsabilité limitée**
A.S.A.P. CONSULTING,
ayant élu domicile chez
Me Benoit HAVET, avocat,
allée de Clerlande 3
1340 Ottignies,
2. **DELVILLE** Patrick,
route de Beaumont 94
1380 Lasne.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 8 mai 2013 par Vincent BURCKET St. LAURENT et Pascale VAN DESSEL en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 18 janvier 2013 sur recours par le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) A.S.A.P. CONSULTING pour la construction d'une habitation et l'aménagement de ses abords sur une parcelle située rue des Fonds à Lasne, et cadastrée section F, n° 395b;

Vu la demande de mesures provisoires introduite le 8 mai 2013 selon la procédure d'extrême urgence;

Vu la requête introduite le 24 avril 2013 par laquelle la S.P.R.L. A.S.A.P. CONSULTING demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

Vu la requête en intervention volontaire introduite le 8 mai 2013 par Patrick DELVILLE;

Vu l'ordonnance du 8 mai 2013, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 13 mai 2013 à 14.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Matthieu GUIOT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Benoit HAVET, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. CUVELIER, 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 éléments de la cause sont présentés comme suit par la partie adverse :

1. La S.P.R.L. A.S.A.P CONSULTING est propriétaire d'un terrain sis a Lasne, rue des Fonds, cadastrée 1^{ère} division, section F, n° 395b.

Elle souhaite y construire une habitation.

2. Une première demande de permis a été introduite et a donné lieu, le 16 avril 2012, à un refus de permis d'urbanisme par le collège communal de Lasne.

Le refus n'a pas été entrepris.

3. Le 31 mai 2012, la S.P.R.L. A.S.A.P. CONSULTING signe une demande de permis d'urbanisme portant sur la "Construction d'une habitation".

A cette demande, sont joints :

- Annexe 21 - Attestation de l'architecte.
- Annexe 22 - Attestation de l'architecte.
- Formulaire de déclaration PEB.
- Calcul du rapport plancher/sol et de la densité de logement.
- Extrait de la matrice cadastrale et liste des propriétaires dans un rayon de 50 mètres.
- Reportage photographique.
- Notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.
- Illustrations de synthèse.
- Demande de permis d'urbanisme - rapport urbanistique.

4. Le 1^{er} juin 2012, la commune de Lasne délivre un récépissé d'une demande de permis d'urbanisme.

5. Le 22 juin 2012, la commune de Lasne délivre un accusé de réception de la demande de permis. Il y est précisé que la demande sera soumise à l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) et du fonctionnaire délégué ainsi qu'à enquête publique.

6. Le 25 juin 2012, avant la mise en place d'une enquête publique, le collège communal de Lasne refuse le permis d'urbanisme.

La délibération est ainsi libellée :

- " - Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par la sprl A.S.A.P. Consulting, Steenrotsstraat, 5 à 1652 BEERSEL pour la construction d'une habitation et l'aménagement des abords concernant un bien sis rue des Fonds et cadastré 1^{ère} Division/ Section F/ n° 395B;
- Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;
 - Vu l'article L 1123-23 du Code de la Démocratie locale et de la Décentralisation;
 - Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Code de l'Environnement, Livre 1^{er}, Partie V, Evaluation des Incidences sur l'environnement;
 - Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale contre récépissé date du 01 juin 2012;
 - Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par l'arrêté royal du 28.03.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
 - Considérant que le bien est situé en périmètre de villages et hameaux d'intérêt paysager au Schéma de Structure Communal adopté par arrêté ministériel du 19 décembre 2000 et au Règlement Communal d'Urbanisme (R.C.U.) approuvé le 12 juillet 2004 par le Ministre wallon et entré en vigueur le 16.10.2004;

- Considérant l'arrêté ministériel du 29/11/2004 faisant entrer la Commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme (MB. 03/01/2005);
- Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- Considérant que la notice est complétée en identifiant, décrivant et évaluant les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs;
- Considérant que la présente demande introduite par la sprl A.S.A.P. Consulting consiste en la construction d'une habitation et l'aménagement des abords; que l'étude de la notice d'évaluation au regard des critères de l'article D.66 du Code de l'Environnement (livre 1^{er}) fait apparaître que la présente demande : - ne donnera pas lieu à des rejets de gaz, de vapeur d'eau, de poussières ou d'aérosols dans l'atmosphère, - donnera lieu à des rejets liquides sur ou dans le sol, - ne supposera pas de captages, - produira des déchets, - ne provoquera pas de nuisances sonores, - ne portera pas atteinte à l'esthétique générale du site, - ne donnera pas lieu à des phénomènes d'érosion;
- Considérant que, au vu de la notice d'évaluation, le demandeur signale que la présente demande s'intègre dans son cadre bâti : «Pas de rupture dans le paysage, l'habitation est implantée en retrait de 10m pour pouvoir conserver la haie de noisetier et le talus à rue, les volumes et la densité sont conformes au RCU, les baies sont verticalisantes, les matériaux : cimentage de ton blanc; menuiseries de ton gris et toiture en ardoises sont en harmonie avec les habitations voisines»;
- Considérant qu'il ne semble dès lors pas utile de solliciter la réalisation d'une étude d'incidences;
- Considérant que, pour autant que le Collège communal estime que le projet soit susceptible d'être admis, la demande de permis devrait être soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : la construction projetée présente une profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës (Article 330.2° du C.W.A.T.U.P.E.); le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du R.C.U. (article 330.11° du C.W.A.T.U.P.E.) notamment et principalement en ce qui concerne : - 1. l'accès de garage ne suit pas la pente naturelle du terrain; - 2. la hauteur sous corniche du volume principal est supérieure à 5,50m (côté espace public); - 3. la hauteur sous faîte du volume principal est supérieure à 9,50m (côté espace public); - 4. la hauteur du mur gouttereau est inférieure à la moitié de la hauteur sous faîte mesurée par rapport au niveau du sol préexistant (pour le volume principal); - 5. les types et le matériau de toitures;
- Considérant qu'une proposition motivée de dérogation devrait être adressée par le Collège Communal au Fonctionnaire délégué;
- Vu le refus de permis d'urbanisme délivré le 16 avril 2012 sous la référence 2012/041 par le Collège communal au demandeur pour un projet semblable sur le bien visé;
- Considérant que l'habitation projetée est composée d'un volume principal couvert d'une toiture à 2 pans égaux et de 2 volumes secondaires couverts principalement (→ partie en toiture terrasse pour l'un d'entre eux) d'une toiture à 2 pans et accolés aux angles du pignon gauche du volume principal; que celle-ci met en oeuvre le cimentage de ton blanc comme matériau principal de parement (soubassement en pierre bleue meulée gris), l'ardoise naturelle de ton gris foncé comme matériau de couverture et l'aluminium de ton gris moyen pour les menuiseries extérieures; que l'habitation projetée est implantée à minimum 9,10 mètres de la limite avant et à 5,00 mètres de la limite latérale gauche de propriété;
- Considérant que la piscine projetée est implantée à Carrière de l'habitation à 19,50 mètres de celle-ci; qu'elle présente une superficie de 4.00mx11.00m (=44m²) hors margelles et une profondeur de 1.50 mètres;

- Considérant que la présente demande vise également à aménager les abords de l'habitation projetée par la mise en place d'une zone de parking en pierre bleue, de chemins accès (carrossable ou non) en pierre bleue et d'une terrasse en pierre bleue à l'arrière de la propriété agrémentée de plans d'eau se prolongeant dans le jardin;
- Vu le nombre important de dérogations sollicitées;
- Considérant que les dérogations ne peuvent être admises car elles ne présentent aucun caractère exceptionnel comme le prévoit l'article 114 du Code; qu'en effet, ces dérogations dans leur ensemble ne reposent sur aucun critère objectif d'intégration architectural;
- Considérant que le présent projet n'apporte aucune garantie quant à son intégration à l'environnement bâti et non bâti dans lequel il se situe; que ledit bâtiment projeté ne présente pas un caractère architectural «rural» (par les différents matériaux mis en oeuvre, le dessin des façades ...);
- Considérant, en effet, que la Commune vise à promouvoir un urbanisme et une architecture qui s'inscrivent dans la continuité des traditions locales, mettant l'accent sur les qualités à conserver de l'espace rue villageois, et l'homogénéité générale des constructions;
- Considérant que le présent projet est similaire à celui faisant l'objet du refus précédent; que des modifications importantes du relief du sol sont toujours prévues;
- Considérant que les dérogations sollicitées, prises ensembles, sont de nature à remettre en cause l'option urbanistique du RCU; qu'il convient d'apporter des modifications au projet de façon à respecter le caractère rural de l'architecture brabançonne;
- Considérant que l'aménagement du jardin ne répond pas aux attentes du Collège de part son organisation très structurée;
- Considérant qu'au vu de ce qui précède, il n'est pas utile de soumettre le projet à l'enquête publique conformément à l'article 330.2° et 11° du C.W.A.T.U.P.E., ni de solliciter l'avis de la C.C.A.T.M, et du Fonctionnaire délégué de la Région wallonne;

Pour tous ces motifs,

DECIDE

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par la sprl A.S.A.P. Consulting est refusé".

7. Le 10 août 2012, le conseil de la S.P.R.L. A.S.A.P. CONSULTING adresse au Gouvernement wallon un recours contre le refus de permis d'urbanisme.

8. Le 16 août 2012, la direction juridique des recours et du contentieux :

- accuse réception du recours et invite la S.P.R.L. A.S.A.P. CONSULTING à se présenter devant la commission d'avis sur les recours le 10 septembre 2012.
- informe du recours et de la date de la commission d'avis : la direction du Brabant wallon, le collège communal de Lasne et le conseil de la S.P.R.L. A.S.A.P. CONSULTING.

9. La fiche d'audition précise que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) en ce qui concerne :

- le non-respect du relief du sol dans l'implantation du volume principal et dans l'aménagement des abords : voies d'accès piétonnes et carrossables (voir coupes) (article VI.2.1.1.);
- l'accès au garage à rue qui n'est pas établi de plain-pied avec le domaine public de la voirie ni suivant la pente naturelle du terrain (article VI.2.1.1.);
- la surface minéralisée totale (304,60 m²) excède la superficie construite au sol (282,30 m²) (article VI.2.1.3.);
- l'implantation du volume principal en net retrait par rapport à l'implantation du bâti proche existant et particulièrement par rapport à l'habitation sise sur la parcelle attenante sur la droite (article VI.2.1.5.);
- l'absence d'information relative à la vidange des eaux de piscine (article VI.2.1.9.);
- la hauteur mesurée entre le niveau du sol pris avant travaux au pied du mur gouttereau (côte espace public) et l'intersection entre le plan du mur gouttereau et celui du versant de toiture qui est pour partie supérieure à 5,50 m (il s'agit bien de la hauteur mesurée à l'intersection du mur gouttereau et du versant de toiture et non la hauteur mesurée au droit de l'extrémité du dépassant!) (article VI.2.2.1.);
- la réalisation d'une terrasse en toiture, type d'ouvrage non admis (articles VI.2.3.1. et VI.2.3.2.);
- le matériau de couverture de la toiture-terrasse qui ne correspond pas aux matériaux admis (article VI.2.4.2.).

10. Le 21 novembre 2012, le conseil de la S.P.R.L. A.S.A.P. CONSULTING adresse un rappel au ministre.

11. Le 23 novembre 2012, la direction juridique des recours et du contentieux accuse réception de la lettre de rappel.

12. Le 11 décembre 2012, la partie adverse invite le collège communal de Lasne à mettre en place une enquête publique ayant pour objet les dérogations aux prescriptions du R.C.U.

Cette demande est ainsi rédigée :

" En application de l'article 123 du Code, je vous prie de soumettre la demande susvisée à des mesures particulières de publicité.

Ces mesures particulières de publicité sont fondées sur l'application de l'article 330, 2° et 11° du Code.

Le projet déroge aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne :

- l'implantation du volume principal et l'aménagement des abords ne respectent pas le relief du sol (cf. coupes - article VI.2.1.1.);
- l'accès au garage à rue n'est pas établi de plain-pied avec le domaine public de la voirie ni suivant la pente naturelle du terrain (article VI.2.1.1.);

- la surface minéralisée totale (304,60 m²) excède la superficie construite au sol (282,30 m²) (article VI.2.1.3);
- l'implantation du volume principal en retrait par rapport à l'implantation du bâti proche existant (article VI.2.1.5);
- la hauteur mesurée entre le niveau du sol pris avant travaux au pied du mur gouttereau (côté espace public) et l'intersection entre le plan du mur gouttereau et celui du versant de toiture qui est pour partie supérieure à 5,50 m (il s'agit bien de la hauteur mesurée à l'intersection du mur gouttereau et du versant de toiture et non la hauteur mesurée au droit de l'extrémité du dépassant - cf. article VI.2.2.1);
- la réalisation d'une terrasse en toiture, type d'ouvrage non admis (article VI.2.3.1. et VI.2.3.2);
- le matériau de couverture de cette toiture - terrasse ne correspond pas aux matériaux admis (article VI.2.4.2);

Les documents relatifs à la réalisation de ces mesures particulières de publicité ainsi que la date de début d'enquête publique devront être transmis dans les plus brefs délais à mon Cabinet (rue des Brigades d'Irlande, 4, 5100 JAMBES).

Il m'importe également de vous rappeler en vertu dudit article 123 du Code, que les effets du rappel visé à l'article 121, alinéa 3, sont suspendus pendant quarante jours à dater de la présente demande.

Dans l'attente de vous lire, je vous prie de croire, Madame la Bourgmestre, Mesdames et Messieurs les Echevins, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs".

13. Le 11 décembre 2012, la partie adverse en informe la S.P.R.L. A.S.A.P. CONSULTING.

14. Le 14 janvier 2013, le collège communal de Lasne clôture l'enquête publique et constate avoir enregistré trois réclamations.

Cette délibération est transmise au Gouvernement wallon le même jour.

15. Le 10 septembre 2012, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable au projet (cet avis est annexé à l'acte critiqué).

Il est ainsi rédigé :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2009 (M.B. du 17 juillet 2009) portant nomination des membres de la Commission d'avis sur les recours introduits auprès du Gouvernement;

Vu l'article 2, § 1^{er}, 10° du décret du 06 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative;

Compte tenu de ce que la demande de permis d'urbanisme dont recours a pour objet la construction d'une habitation et l'aménagement des abords;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le Collège communal de Lasne;

Vu le recours introduit par Maître Benoit HAVET, agissant pour la demanderesse, et la motivation y développée;

Vu le document précisant le cadre dans lequel s'inscrit le projet et transmis par la Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4) - en vue de rencontrer le prescrit de l'article 452/12 du CWATUPE;

Compte tenu de ce que conformément au prescrit de l'article 452/13 du CWATUPE, la Commission émet son avis motivé en fonction du document précité et des circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu de ce que conformément au prescrit de l'article 120 du CWATUPE, une audition s'est déroulée ce jour en présence du demandeur, de son conseil, de son architecte, de l'échevin en charge de l'urbanisme à la Commune de Lasne et de la Commission; que la DGO4, non représentée lors de ladite audition, n'a pas présenté le document visé à l'article 452/12 comme le requiert l'article 120 du CWATUPE;

Compte tenu de ce qu'il ressort du document transmis par la DGO4 que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur; qu'il est soumis à l'application du règlement communal d'urbanisme aux prescriptions duquel il présente plusieurs manquements en ce qui concerne :

- « 1) Le non respect du relief du sol dans l'implantation du volume principal et dans l'aménagement des abords : voies d'accès piétonnes et carrossables (voir coupes) (article VI.2.1.1.);
- 2) L'accès au garage à rue qui n'est pas établi de plain-pied avec le domaine public de la voirie ni suivant la pente naturelle du terrain (article VI.2.1.1.);
- 3) La surface minéralisée totale (304,60 m²) qui excède la superficie construite au sol (282,30 m²) (article VI.2.1.3.);
- 4) L'implantation du volume principal en net retrait par rapport à l'implantation du bâti proche existant et particulièrement par rapport à l'habitation sise sur la parcelle attenante sur la droite (article VI.2.1.5.);
- 5) L'absence d'informations relatives à la vidange des eaux de piscine (article VI.2.1.9.);
- 6) La hauteur mesurée entre le niveau du sol pris avant travaux au pied du mur gouttereau (côté espace public) et l'intersection entre le plan du mur gouttereau et celui du versant de toiture qui est pour partie supérieure à 5,50 m (il s'agit bien de la hauteur mesurée à l'intersection du mur gouttereau et du versant de toiture et non la hauteur mesurée au droit de l'extrémité du dépassant!) (article VI.2.2.1.);
- 7) La réalisation d'une terrasse en toiture, type d'ouvrage non admis (articles VI.2.3.1. et VI.2.3.2.);
- 8) Le matériau de couverture de la toiture-terrasse qui ne correspond pas aux matériaux admis (article VI.2.4.2.).»;

Compte tenu de ce que l'article 113 du CWATUPE permet de déroger aux prescriptions d'un R.C.U. dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales et pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage;

Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition que le projet a été revu à plusieurs reprises en fonction des desideratas de l'autorité communale;

Compte tenu de ce que le projet s'implante sur un parcellaire particulièrement accidenté; que cette caractéristique topographique génère certaines dérogations, telles que la pente de l'accès au garage ainsi que la hauteur du mur gouttereau;

Compte tenu de ce que la terrasse dans la toiture n'est pas perceptible depuis le domaine public;

Compte tenu de ce que la Commission estime que de manière générale le projet présente une implantation cohérente par rapport aux bâtiments situés dans le contexte urbanistique; qu'il présente une volumétrie simple et des matériaux neutres de telle sorte que le projet ne saurait être de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu de ce que la Commission estime dès lors que les conditions d'application de l'article 113 sont rencontrées;

Compte tenu cependant de ce que la Commission estime également qu'il est important que le fond de jardin soit aménagé à l'aide de bouquets de végétation de manière à laisser des ouvertures paysagères;

Compte tenu par ailleurs de ce que le demandeur a précisé lors de l'audition qu'un complément d'information relatif à l'écoulement des eaux de vidange de la piscine sera versé au dossier administratif;

Moyennant l'aménagement du fond de jardin visé ci-dessus, la Commission émet un avis favorable".

16. Le 18 janvier 2013, la partie adverse octroie le permis d'urbanisme.

Ce permis est ainsi libellé :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;

Considérant que la S.P.R.L «A.S.A.P. Consulting» a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à LASNE, rue des Fonds, cadastré section F, n°395 b, et ayant pour objet la construction d'une habitation et l'aménagement de ses abords;

Considérant que cette demande n'a pas été soumise au Fonctionnaire délégué;

Considérant qu'en date du 25 juin 2012, le Collège communal de LASNE a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège communal a été envoyée à la demanderesse le 13 juillet 2012;

Considérant que Maître HAVET, agissant au nom de la demanderesse, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 10 août 2012, réceptionné le 13 août 2012; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 10 septembre 2012;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 10 septembre 2012, un avis favorable conditionnel (voir annexe);

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de WAVRE - JODOIGNE - PERWEZ, adopté par Arrêté royal en date du 28 mars 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté ministériel en date du 12 juillet 2004 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code; que le bien est situé en périmètre de villages et hameaux à densité faible d'intérêt paysager audit règlement;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice permet d'établir que le dossier ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu de son objet (construction d'une habitation et l'aménagement de ses abords), de sa situation (zone urbanisable, bien non repris dans un périmètre de protection environnementale), ainsi que de son impact limité sur l'environnement;

Considérant que la demande vise la construction d'une habitation et l'aménagement de ses abords;

Considérant que cette demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- l'implantation du volume principal et l'aménagement des abords ne respectent pas le relief du sol (cf. coupes - article VI.2.1.1);
- l'accès au garage à rue n'est pas établi de plain-pied avec le domaine public de la voirie ni suivant la pente naturelle du terrain (article VI.2.1.1);
- la surface minéralisée totale (304,60 m²) excède la superficie construite au sol (282,30 m²) (article VI.2.1.3);
- l'implantation du volume principal en net retrait par rapport à l'implantation du bâti proche existant (article VI.2.1.5);
- la hauteur mesurée entre le niveau du sol pris avant travaux au pied du mur gouttereau (côté espace public) et l'intersection entre le plan du mur gouttereau et celui du versant de toiture qui est pour partie supérieure à 5,50 m (il s'agit bien de la hauteur mesurée à l'intersection du mur gouttereau et du versant de toiture et non la hauteur mesurée au droit de l'extrémité du dépassant - cf. article VI.2.2.1);
- la réalisation d'une terrasse en toiture, type d'ouvrage non admis (article VI.2.3.1. et VI.2.3.2);
- le matériau de couverture de cette toiture-terrasse ne correspond pas aux matériaux admis (article VI.2.4.2);

Considérant que l'article 113 du Code dispose notamment que : «Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale»;

Considérant que l'article 114 du Code précise que :

« Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3°.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, §3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué»;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité visées par l'article 114 du Code; que selon les dispositions des articles 123 et 342 du CWATUPE, l'enquête publique réglementaire s'est effectuée par l'entremise de la Commune du 26 décembre 2012 au 10 janvier 2013;

Considérant que durant cette période réglementaire 3 lettres de remarques et/ou réclamations ont été introduites : - une lettre de Monsieur DE BILLOEZ et Madame ABRAS, avenue Benoni Van Beethoven, 8 à 1331 ROSIERES; - une lettre de Monsieur et Madame DELVILLE, route de Beaumont, 94 à 1380 LASNE; - une lettre de Monsieur Matthieu GUIOT, chaussée de Louvain, 431f à 1380 LASNE agissant en qualité de conseil de Monsieur et Madame BURCKETT - SAINT LAURENT, rue des Fonds, 16 à 1380 LASNE; que ces réclamations portent globalement sur les éléments suivants :

- style architectural inadapté au quartier;
- manque d'intégration et de cohérence;
- nombre de dérogations;
- implantation;
- accessibilité au chantier;

Considérant que la parcelle se caractérise par un relief naturel du sol très accidenté; que l'habitation projetée présente différents niveaux intérieurs de manière à s'adapter au mieux à ce relief particulier; que les modifications du relief du sol sont essentiellement des déblais; que le projet respecte le taux d'occupation du sol imposé par le règlement communal d'urbanisme; qu'en outre, il y a lieu de tenir compte de l'obligation de conserver le talus boisé à front de voirie et la nécessité d'aménager une zone de parking vu l'étroitesse de la voirie publique à cet endroit; que ces contraintes justifient pleinement les dérogations portant sur les modifications du relief du sol, le niveau de l'accès garage et l'implantation en retrait;

Considérant qu'à propos de la hauteur du mur gouttereau, il y a lieu également de relever que la dérogation ne porte pas sur l'ensemble de la construction, mais sur une petite partie de la façade à rue; que la hauteur de l'habitation ne dépasse pas la hauteur de l'habitation voisine ni la végétation arborée existante;

Considérant que l'emprise au sol de la surface minéralisée est légèrement supérieure à celle de la superficie construite au sol; que cette différence sera peu perceptible en raison de la disposition des espaces minéralisés, de l'aménagement des abords, ainsi que de la superficie totale de la parcelle;

Considérant que l'auteur de projet justifie la terrasse en toiture comme suit : «les fonctions du rez-de-chaussée nécessitent plus d'espace qu'à l'étage. De plus, il n'est pas possible de prolonger la toiture secondaire car cela engendre la suppression des fenêtres de la ch. parents. Merci de noter que le balcon n'est perceptible de nulle part car tout à fait intégré dans la toiture du volume secondaire»; que cet ouvrage sera imperceptible et se situe en façade arrière offrant des vues sur le jardin; que cette dérogation peut être admise;

Considérant que le projet a été revu à plusieurs reprises en fonction des desideratas de l'autorité communale;

Considérant que l'avis favorable de la Commission d'avis sur les recours est notamment libellé comme suit : «compte tenu de ce que la Commission estime que de manière générale le projet présente une implantation cohérente par rapport aux bâtiments situés dans le contexte urbanistique; qu'il présente une volumétrie simple et des matériaux neutres de telle sorte que le projet ne saurait être de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu de ce que la Commission estime dès lors que les conditions d'application de l'article 113 sont rencontrées;

Compte tenu cependant de ce que la Commission estime également qu'il est important que le fond de jardin soit aménagé à l'aide de bouquets de végétation de manière à laisser des ouvertures paysagères»; que cet avis est pertinent, qu'il y a lieu de s'y rallier;

Considérant que la rue des Fonds est un chemin étroit et creux bordé de talus et d'une importante végétation; que son revêtement est composé de pavés; qu'il y a dès lors lieu de consulter les services communaux préalablement à l'entame du chantier afin de vérifier le gabarit admissible des engins de chantier qui circuleront sur ce chemin; qu'il y aura lieu de procéder à un état des lieux contradictoire de ce chemin avant le démarrage du chantier;

Considérant qu'en ce qui concerne le style de l'habitation projetée, il est dû en partie aux aspects techniques nécessaires à la réalisation d'une maison basse énergie et à la morphologie des lieux (la maison s'implante dans et sur un talus, aux abords d'un chemin creux);

Considérant que le gabarit projeté est par ailleurs fort proche de celui de nombreuses habitations anciennes, qu'en outre l'impact du bâtiment est atténué par l'encastrement de la construction dans le talus et la dissimulation partielle du rez-de-chaussée derrière ce talus; que ce dispositif permet de conserver la perception du chemin creux caractéristique locale importante;

Considérant que le projet s'implante sur un terrain à bâtir, par conséquent l'environnement actuel ne peut être conservé ad vitam;

Considérant que le projet actuel a fait l'objet de discussions avec la Commune en vue d'aboutir au projet soumis en l'espèce; qu'en outre le projet vise à atteindre une excellente performance énergétique et qu'il a été conçu dans cet esprit;

Considérant que le matériau de revêtement de la toiture plate/terrasse ne sera pas visible puisque posé sur une toiture plate qui est cachée par les murs d'acrotères; qu'il en va de même pour l'adoption d'un petit élément de toiture plate à usage de terrasse qui ne perturbe en rien la lecture volumétrique globale du bâtiment projeté;

Considérant qu'en façade à rue, toutes les baies de fenêtres sont à dominante verticale; qu'en outre la baie de la porte de garage n'est pas visée par cette prescription du règlement communal d'urbanisme qui n'est applicable qu'aux baies des fenêtres (article VI.2.5.2. BAIES du RCU);

Considérant qu'en ce qui concerne la hauteur au faîte de la construction et la hauteur du mur gouttereau du volume principal, il y a lieu de préciser que ces hauteurs sont conformes au prescrit de l'article VI.2.2.1 du règlement communal d'urbanisme et de rappeler que ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau du sol pris avant travaux (nous soulignons); qu'en outre à aucun moment la hauteur du mur gouttereau (côté espace public) n'est inférieure à la moitié de la hauteur sous faîte; qu'il y a par conséquent lieu de rejeter les assertions reprises à cet égard dans la lettre de Maître GUIOT;

Considérant que les dérogations générées par le projet sont propres à celui-ci et ne sont pas de nature à mettre en péril l'essence même du règlement communal d'urbanisme puisque ces dérogations ne touchent pas de manière significative aux options urbanistiques et architecturales dudit règlement en l'espèce;

Considérant que les dérogations sollicitées permettent la réalisation optimale d'un projet en un endroit bien précis en fonction des contraintes physiques du terrain et du programme à réaliser sur le terrain, programme qui n'a rien d'exceptionnel en général mais qui doit pouvoir trouver sa place à cet endroit bien précis;

Considérant en définitive que le projet s'intègre adéquatement dans son environnement bâti et non bâti et sera très peu visible de l'espace public; que les conditions de l'article 113 du CWATUPE sont rencontrées en ce que les actes et travaux projetés respectent les lignes de force du paysage;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, que les dérogations soulevées par le projet rencontrent les conditions d'octroi des dérogations visées par les articles 113 et 114 du Code; qu'il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité moyennant le respect des prescriptions du règlement communal d'urbanisme concernant les piscines;

DECIDE:

Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. «A.S.A.P. Consulting» est octroyé pour autant que :

- les prescriptions du règlement communal d'urbanisme concernant les piscines soient respectées;
- un état des lieux contradictoire du chemin de la rue des Fonds soit réalisé préalablement au démarrage du chantier;
- les services communaux appropriés soient consultés préalablement au démarrage des travaux pour déterminer le gabarit admissible des engins de chantier devant emprunter la rue des Fonds pour accéder au terrain objet de la présente demande;
- le fond de jardin soit aménagé à l'aide de bouquets de végétation de manière à laisser des ouvertures paysagères".

Il s'agit de l'acte critiqué.

17. Le 18 janvier 2013, le permis est notifié à la S.P.R.L. A.S.A.P. CONSULTING et son conseil, au collège communal de Lasne et au fonctionnaire délégué du Brabant wallon;

Considérant que, par une requête introduite le 24 avril 2013, la S.P.R.L. A.S.A.P. CONSULTING demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que par une requête introduite le 8 mai 2013 et parvenue au Conseil d'Etat le 13 mai 2013, Patrick DELVILLE demande à intervenir volontairement en la cause;

Considérant que ladite requête en intervention a été reçue au Conseil d'Etat le jour même de l'audience en référé d'extrême urgence;

Considérant qu'une intervention volontaire ne peut retarder la procédure de suspension d'extrême urgence; qu'en conséquence ladite requête en intervention n'est pas recevable;

Considérant que les requérants exposent comme suit le préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

" A. Caractère grave du préjudice

Le projet affectera le cadre de vie des requérants qui auront une vue directe sur celui-ci depuis leur parcelle et leur habitation (pièce 7). L'accès au projet, situé juste en face de la maison des requérants, nécessitera l'enlèvement de la végétation actuelle.

Le caractère contemporain du projet et la façade à rue tout à fait particulière de la maison s'écartent radicalement du style traditionnel des habitations environnantes (dont le maintien est préconisé par l'inscription de la zone en aire sensible d'intérêt patrimonial) et créera dès lors un effet de rupture par rapport aux caractéristiques traditionnelles du bâti existant, comme le préconisait le collège communal dans son refus de permis, et notamment par rapport au style de la maison des requérants (pièce 10).

De plus, le nombre et l'ampleur des dérogations par rapport au R.C.U. compromettent les options urbanistiques et architecturales dudit règlement et ont pour effet que le projet tel qu'autorisé n'était pas prévisible eu égard au cadre réglementaire applicable.

Il a été jugé par votre Conseil (C.E., n° 194.800, 29 juin 2009, QUINAUX et HERMANN) «que les prescriptions du lotissement donnent à celui-ci le caractère architectural et l'option urbanistique de villas traditionnelles avec toitures en pente, construites en matériaux traditionnels, respectant en principe le relief naturel du sol, dont les ouvertures sont à dominantes verticales et d'une surface totale inférieure à celle des parties pleines ainsi qu'une proportion maîtrisée entre les volumes secondaires et principaux» et que les dérogations accordées (pour une maison de style contemporain) compromettent le caractère architectural et l'option urbanistique du lotissement, en raison de leur nombre et de leur ampleur.

En ce qui concerne le préjudice grave, votre Conseil relève dans cette affaire que le permis d'urbanisme «consacre une rupture importante avec le paysage résidentiel existant face à l'habitation du premier requérant, et à proximité de celle du second; que dans le chef de ce dernier, qui agit non seulement en qualité de voisin mais également de propriétaire de deux lots dans celui-ci, il consacre en outre une atteinte grave à la sécurité juridique découlant des prescriptions donnant au lotissement son caractère architectural et son option urbanistique».

Les requérants perdront également une vue sur un périmètre d'intérêt paysager au R.C.U. et une aire sensible et une zone à options particulières du S.S.C. (voir les deuxième et cinquième moyens) (pièces 3 à 7), non seulement en leur qualité d'occupants de leur bien situé juste en face du projet, mais également en leur qualité d'habitants du quartier, d'usagers de la rue des Fonds et de la route de Beaumont et de promeneurs le long de ces voiries.

Il a été jugé «qu'une perspective champêtre dégagée, même fortuite au regard du droit de l'urbanisme en ce qu'elle est due à la circonstance que la zone d'habitat au

travers de laquelle elle se développe n'est pas encore bâtie, est un avantage considérable pour ceux qui en bénéficient; que sa fermeture presque complète constitue pour eux un préjudice grave» (C.E., n° 199.794, 21 janvier 2010, VRANCKX et CHOUCANIK).

En outre, les requérants subiront des nuisances importantes liées au chantier de construction, en raison, d'une part, du charroi rendu nécessaire pour l'évacuation de la grande quantité de terre déblayée (cinquième moyen, première branche) et, d'autre part, des manoeuvres pratiquement impossibles à réaliser par les engins de chantier sur le domaine public ou sur la parcelle du projet étant donné l'étroitesse de l'accès au projet à travers le talus (premier moyen), ce qui entraînera un risque élevé de manoeuvres de camions sur la propriété des requérants située juste en face du projet (pièce 7), des nuisances sonores importantes liées à ces manoeuvres et une grande difficulté à accéder à leur habitation pendant le chantier (voyez en pièce 8 les photographies prises le 28 mars 2013 des camions immobilisés dans la rue pour le chantier voisin).

Pour rappel (premier moyen), l'acte attaqué ne contient aucune réponse à l'inquiétude légitime des requérants quant à l'impossibilité d'accéder à la parcelle du projet avec des camions et engins de chantier, au stationnement et aux manoeuvres des véhicules de chantier devant la propriété des requérants, à l'empiètement inévitable de ces engins sur leur propriété, à la nécessité d'élargir l'accès à travers le talus, etc.

B. Caractère difficilement réparable du préjudice

Suivant Monsieur HAUMONT :

«Pour estimer si le préjudice dont la gravité a été établie est difficilement réparable, le Conseil d'Etat prend en compte la possibilité réelle pour le demandeur en suspension d'obtenir, en cas d'annulation du permis, la remise des lieux dans leur pristin état en se fondant sur les articles 67 et 69 du Code wallon ...

(...)

La démolition de bâtiments construits sur base d'un permis irrégulier est certes possible, mais n'en reste pas moins incertaine; en cas d'annulation, le requérant devra introduire des procédures aux résultats aléatoires, puisque, d'une part, dans l'hypothèse où la démolition est ordonnée, il n'en aurait pas moins subi pendant plusieurs années le préjudice qu'il invoque, et, d'autre part, si une réparation par équivalent lui était accordée par une décision judiciaire, à considérer qu'une telle réparation constituerait en l'espèce une compensation adéquate, le requérant n'aurait même pas la certitude de percevoir l'indemnité accordée faute de disposer de voies d'exécution contre les pouvoirs publics».

Le risque de préjudice grave allégué par les requérants correspond à l'hypothèse décrite ci-dessus et est, par conséquent, difficilement réparable.

Le projet engendrera donc un risque de préjudice grave et difficilement réparable pour les requérants.";

Considérant que, pour satisfaire aux conditions de l'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 et à l'article 8, alinéa 1^{er}, 3°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, les requérants doivent, dans la requête, démontrer in concreto que l'exécution immédiate de la décision contestée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner

pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant graves pour lui, et irréversible ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la demande de suspension doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourraient entraîner;
- le préjudice allégué, sauf s'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard aux éléments avancés dans la demande, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestée ou d'apparaître comme indiscutablement déterminante, que valeur de simple renseignement;

Considérant que l'exposé du risque de préjudice grave difficilement réparable ne satisfait pas aux exigences précitées puisque, outre des extraits d'arrêt du Conseil d'Etat, il est imprécis quant aux risques de préjudices allégués, se limitant à des affirmations générales non étayées, qui pour plusieurs d'entre elles, se réfèrent aux moyens alors qu'en principe l'exigence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable est une condition du référé distincte de celle relative à des moyens sérieux;

Considérant quant à la vue directe sur le projet que le talus et la végétation actuelle ne seront éliminés qu'à concurrence de la largeur de l'accès à la maison autorisée et tout ce qui aura été enlevé au-delà de cet accès devra être reconstitué à l'identique; qu'au surplus la maison autorisée ne sera que peu visible depuis leur propre habitation en raison de ce talus et de la végétation arbustive qui le couvre;

Considérant que les autres préjudices allégués ont trait au caractère contemporain de l'immeuble en projet, à sa situation relativement au périmètre d'intérêt paysager au R.C.U. et en aire sensible et en zone à options particulières au schéma de structure communal et au nombre de dérogations au R.C.U.;

Considérant que le caractère grave des risques de préjudice avancés par les requérants n'est pas démontré; que si préjudice il y a, il ne peut être qualifié de grave tel qu'il est allégué dans la requête, alors que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur et que, par conséquent, la parcelle en cause a vocation à être construite ce qui immanquablement a certaines conséquences sur l'environnement des requérants;

Considérant que le préjudice relatif au chantier et à l'occupation de l'espace public est provisoire et n'est en tout cas pas difficilement réparable; que non seulement l'acte attaqué prévoit des conditions à cet égard, mais aussi un autre permis, délivré le 15 avril 2013 par le collège communal autorise l'accès au chantier et est assorti de nombreuses conditions, parmi lesquelles la reconstitution du talus et de sa végétation "de grande taille";

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. A.S.A.P. CONSULTING dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

La requête en intervention introduite par Patrick DELVILLE dans la procédure en référé d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

La demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 4.

Les dépens de l'intervention de Patrick DELVILLE, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à sa charge.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le seize mai deux mille treize par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} WIAME, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.