

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.220 du 27 janvier 2014

A. 206.282/XIII-6361

En cause :

1. **VAN DOREN** Brigitte,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,
2. **DEBROUX** Marie-Rose,
ayant 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 de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Parties intervenantes :

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

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 10 septembre 2012 par Brigitte VAN DOREN et Marie-Rose DEBROUX en ce qu'elles demandent l'annulation 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 rue des Fiefs à Lasne, et cadastré section E, n° 182b;

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;

Vu l'arrêt n° 220.783 du 27 septembre 2012, accueillant la requête en intervention introduite par Jean-Louis DE REDE et Charifa ELOTMANI, rejetant les demandes de suspension d'extrême urgence et de mesures provisoires et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 24 octobre 2012 par les parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 30 octobre 2012 accueillant la requête en intervention introduite par Jean-Louis DE REDE et Charifa ELOTMANI dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties, la demande de poursuite de la procédure des parties adverse et intervenantes, et la lettre valant dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 22 novembre 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 janvier 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour la première partie requérante, Me E. HEMBERG, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la seconde partie requérante, Me N. DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me P. ETIENNE, loco Me B. REULIAUX, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, 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 du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 220.783 du 27 septembre 2012; qu'il convient de s'y référer;

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'elles estiment que l'autorité n'a pas statué en connaissance de cause; qu'elles ajoutent que la partie adverse ne pouvait se fonder sur le rapport du géomètre NOËL, déposé in tempore suspecto, alors qu'elles avaient déposé en annexe à leur demande de permis un procès-verbal de mesurage réalisé de manière contradictoire en 2006;

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse soutient que le projet n'implique aucune dérogation au R.C.U. relative à la proportion constructible de la parcelle litigieuse et que cela résulte du calcul précis effectué par le géomètre NOËL; qu'elle soutient qu'il était légitime de la part de l'auteur du projet de faire procéder à un nouveau mesurage dès lors que "tout le monde s'accorde, y compris les parties requérantes, à considérer que la différence, suivant les calculs effectués, est véritablement minime"; que, selon elle, lorsque l'auteur de l'acte attaqué indique que "la première dérogation n'existe pas si l'on se réfère au plan du géomètre NOËL du 21 janvier 2012" et que "le dépassement de la superficie au sol de l'habitation par rapport au 10 % de la superficie de la parcelle sise en zone urbanisable est extrêmement faible voire inexistant si l'on se réfère au plan du géomètre NOËL", il ne montre pas d'indécision ou une méconnaissance du dossier, mais explique simplement que l'existence ou non de la dérogation se joue à peu de choses; qu'elle soutient encore qu'il n'était pas déraisonnable dans son chef de se

fonder sur un mesurage plus récent, et par hypothèse, plus précis, dès lors que l'éventuel dépassement était extrêmement faible;

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 que dans le mémoire en réplique, les parties requérantes ajoutent que le géomètre de la commune de Lasne, personne totalement indépendante des parties en cause, a remesuré la parcelle lors de son passage pour procéder au contrôle de l'implantation du bâtiment prévu et a mentionné une distance à front de voirie de 14,79 mètres entre les bornes; qu'elles estiment que le plan dressé par le géomètre NOËL ne l'a été que pour les besoins de la cause et de manière contraire à la réalité, dans le but d'induire l'autorité en erreur et de lui faire croire que le projet ne dérogeait pas au R.C.U.; qu'elles font également valoir que le géomètre communal a constaté un déficit de trente centimètres en ce qui concerne le recul latéral droit du bâtiment en projet par rapport à la limite séparative, ainsi qu'une surestimation des faîtes des toitures des constructions existantes d'environ un mètre, pour vraisemblablement justifier le gabarit du bâtiment en projet, ce qui démontre le caractère erroné du dossier de demande; qu'enfin, elles considèrent que si l'autorité a estimé que le projet litigieux ne déroge pas au R.C.U., elle a motivé son acte de manière contradictoire en estimant, dans un premier temps, que le projet déroge au R.C.U., dans un deuxième temps qu'il ne déroge pas, et dans un troisième temps qu'il déroge de façon extrêmement faible ou ne déroge pas;

Considérant que l'arrêt n° 220.783 a jugé, sur la première branche du moyen, ce qui suit :

" 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 inexpiquée, 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 DGO4 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 référait 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";

Considérant que les arguments développés par la partie adverse dans son mémoire en réponse et ceux développés par la partie intervenante ne sont pas de nature à modifier le raisonnement suivi par l'arrêt rendu en référé, la motivation de l'acte attaqué ne permettant pas de conclure si son auteur a considéré ou non que le projet n'impliquait aucune dérogation au R.C.U. quant à la proportion constructible de la parcelle; que, dans cette mesure, la première branche du moyen est fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le 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 à Charifa ELOTMANI ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale et l'aménagement de ses abords sur un bien sis rue des Fiefs à Lasne, et cadastré section E, n° 182b.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 950 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 700 euros, et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 125 euros chacune.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.