

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.671 du 11 mars 2014

A. 210.731/XIII-6802

En cause : **ELENS Luc**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEBLANC, avocat,
rue Saint-Nicolas 11
1310 La Hulpe,

contre :

la Commune de Lasne,
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles.

Partie intervenante :

WERY Renée,
ayant élu domicile chez
Me France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

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

Vu la requête unique introduite le 13 novembre 2013 par Luc ELENS qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la décision prise par le collège communal de Lasne, le 26 août 2013, qui octroie un permis d'urbanisme à Renée WERY, ayant pour objet la construction d'un immeuble mixte (commerce, logement) sur un bien sis chemin de Strins 1, et cadastré 4^{ème} division, section C, n° 2b;

Vu la requête introduite le 5 décembre 2013 par laquelle Renée WERY demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. JOASSART, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 27 janvier 2014 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 26 février 2014 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEBLANC, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me V. ELOY, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me N. DIERCKX, loco Me F. GUERENNE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. JOASSART, 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 se présentent comme suit :

1. Le 29 mars 2013, Renée WERY introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble mixte comprenant un commerce, un stockage en cave, ainsi qu'un appartement à l'étage suivant les standards de construction passive et dix emplacements de stationnement sur une parcelle de terrain sise à l'angle de la route de Genval et du chemin de Strins à Ohain, cadastrée 4^{ème} division, section C, n° 2b.

2. Une enquête publique est organisée du 8 mai au 22 mai 2013 en raison de dérogations au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.). Au cours de cette enquête, une pétition de 46 signatures ainsi que trois réclamations sont déposées, dont une tardivement.

3. Le 6 mai 2013, VIVAQUA donne un avis favorable sur la demande.

Le même jour, SEDILEC émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

4. Le 7 mai 2013, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) de Lasne donne un avis favorable conditionnel.

5. Le 22 mai 2013, la direction des routes du Brabant wallon émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 6 juin 2013, le service d'incendie de Braine-l'Alleud donne un avis favorable conditionnel.

7. Le 17 juin 2013, le collège communal de Lasne émet un avis favorable conditionnel et sollicite l'avis du fonctionnaire délégué.

Le fonctionnaire délégué n'a émis aucun avis dans le délai imparti, de sorte que son avis est réputé favorable par défaut.

8. Le 26 août 2013, le collège communal de Lasne délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

- " Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Madame Renée WERY, rue de l'Eglise Saint-Etienne, 1 à 1380 Lasne pour la construction d'un immeuble mixte concernant un bien sis chemin de Strins et cadastré 4^{ème} division/section C/ n° 2b;
Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;
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 I^{er}, partie V, évaluation des incidences sur l'environnement;
Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 29 mars 2013;
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 mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de services 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);
Vu que le bien est situé le long d'une voirie régie par le service public de Wallonie - direction générale opérationnelle des routes et des bâtiments;
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 Madame Renée WERY consiste en la construction d'un immeuble mixte; que l'étude de la notice d'évaluation au regard des critères de l'article D.66 du Code de l'environnement

(Livre I^{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 dans les égouts, - 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 : «Le projet tend à s'intégrer parfaitement à l'habitat traditionnel et aux constructions avoisinantes tant par sa typologie ainsi que par son implantation : - respect des gabarits existants; - respect optimal des prescriptions du R.C.U.; - caves, rez + un étage partiellement en toiture; - matériaux traditionnels : - brique de parement rouge-brunes, - ardoises; - seuils, couvres murs, terrasses en pierre bleue; - menuiseries extérieures et escalier extérieur en bois ton clair. Il n'y a pas de nuisances de vues, d'ensoleillement, de proximité,... pour les voisins.»;

Considérant qu'il ne semble dès lors pas utile de solliciter la réalisation d'une étude d'incidences;

Considérant que la demande de permis doit être soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du R.C.U. (article 330, 11° du CWATUPE) notamment et principalement en ce qui concerne : - 1. la surface minéralisée excède la surface construite au sol; - 2. la surface totale de l'emprise au sol excède 30 % de la partie de la parcelle ou des parcelles situées en zone urbanisable au plan de secteur; - 3. le chemin d'accès ne présente pas sur les 5 premiers mètres, un revêtement stabilisé ou des pavés s'harmonisant avec la voirie; - 4. l'aire de stationnement est visible depuis l'espace public; - 5. le type et le matériau de toit;

Considérant qu'en séance du 29 avril 2013 le collège a décidé à la majorité d'ouvrir une enquête publique du 08 mai 2013 au 22 mai 2013, conformément à l'article 330, 11° et suivants du CWATUPE et de soumettre la demande à l'avis de la C.C.A.T.M. conformément à l'article 107 § 3 du CWATUPE;

Considérant que 3 lettres de remarques et/ou réclamations ainsi qu'une pétition de 46 signatures ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant qu'une proposition motivée de dérogation est adressée par le collège communal au fonctionnaire délégué;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés : - VIVAQUA : l'avis sollicité en date du 24 avril 2013 et transmis en date du 07 mai 2013 est favorable; - SEDILEC/ELECTRABEL : l'avis sollicité en date du 24 avril 2013 et transmis en date du 15 mai 2013 est favorable conditionnel; - service public de Wallonie - direction générale opérationnelle des routes et des bâtiments : l'avis sollicité en date du 24 avril 2013 et transmis en date du 23 mai 2013 est favorable conditionnel; - service d'incendie : l'avis sollicité en date du 24 avril 2013 et transmis en date du 07 juin 2013 est favorable conditionnel; - C.C.A.T.M. : l'avis sollicité en date du 29 avril 2013 et transmis en date du 07 mai 2013 est favorable conditionnel;

Considérant que l'immeuble projeté est composée d'un volume principal couvert d'une toiture à 2 pans égaux et de deux volumes secondaires accolés audit volume principal et couverts d'une toiture plate ou à 2 pans égaux; que celui-ci met en œuvre la brique de ton rouge brun comme matériau principal de parement, l'ardoise de ton foncé comme matériau de couverture et le bois de ton clair pour les menuiseries extérieures; que l'immeuble projeté est implanté à 70 centimètres de la limite latérale sud-est de propriété;

Vu le courrier électronique de Monsieur J. KROPEK, réceptionné le 29 avril 2013 par lequel celui-ci confirme les informations suivantes; «1. les châssis et l'escalier extérieur sont en bois peint, de ton clair; 2. les joues de la lucarne sont en matériau identique à celui de la toiture (ardoises); 3. le mur contre terre contre la mitoyenneté est en briques de parement identiques à celles de l'immeuble.»;

Considérant que la présente demande vise à aménager les abords de l'immeuble projeté principalement par la mise en place d'une aire de stationnement pour 9 véhicules et de chemins d'accès carrossables ou non;

Considérant que le présent projet est conforme à la destination de la zone d'habitat dans laquelle il s'implante;

Considérant que les réclamations portent principalement sur l'implantation du projet, le parti architectural lui-même, les dérogations relevées relatives au R.C.U. et la non-conformité du projet avec les prescriptions urbanistiques du lotissement voisin, que certaines réclamations sont en partie pertinentes et qu'il y a lieu d'en tenir compte;

Considérant que la parcelle concernée par la présente demande n'est pas reprise dans le périmètre d'un lotissement non périmé;

Considérant que les dérogations sollicitées relatives à la surface minéralisée ne peuvent être autorisées telles quelles dans la mesure où celles-ci peuvent être facilement minimisées; qu'il est donc indispensable de réduire la zone minéralisée implantée devant le commerce afin que ladite zone présente une largeur de maximum 1,50 mètres au niveau de la vitrine;

Considérant que la dérogation sollicitée relative au chemin d'accès qui ne présente pas sur les 5 premiers mètres, un revêtement stabilisé ou des pavés s'harmonisant avec la voirie ne peut être autorisée dans la mesure où le S.P.W. - direction des routes du Brabant wallon - impose la réalisation en matériaux durs de l'accès dudit projet; qu'il est donc nécessaire de prévoir un chemin d'accès pavé, conformément aux prescriptions urbanistiques du R.C.U., sur son entièreté;

Considérant que la dérogation sollicitée relative à l'aire de stationnement visible depuis l'espace public ne peut être autorisée telle quelle dans la mesure où celle-ci peut être facilement minimisée; qu'il faut donc prévoir, en bordure de voirie, des plantations d'essences indigènes afin de réduire de manière importante l'impact de ladite dérogation;

Considérant que la dérogation sollicitée relative à la toiture plate peut être autorisée dans la mesure où ladite toiture présente une petite superficie; que l'option urbanistique du R.C.U. ne peut donc être remise en cause;

Considérant qu'il est préférable de prévoir en bordure de l'aire de stationnement une clôture couverte de lierre d'une hauteur maximum de 1,50 m afin de réduire les nuisances possibles pour le voisinage;

Vu l'avis favorable sous condition émis par la C.C.A.T.M. en date du 07 mai 2013 : «avis favorable sous réserve de prévoir des plantations d'essences indigènes en bordure de voirie.»;

Considérant que les remarques émises par la C.C.A.T.M. sont pertinentes et qu'il y a lieu d'en tenir compte;

Considérant que les plantations d'essences indigènes à planter en bordure de voirie, afin d'améliorer l'intégration dudit projet, devront être composées d'une haie basse de maximum 1 mètre de hauteur et de plantations hautes tiges;

Considérant 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 la demande porte sur la construction d'un immeuble mixte; que dès lors la caution garantissant la viabilité et la beauté de la voirie, de ses accès et ses abords doit s'élever à 1.115,00 € conformément au règlement communal du 27/11/2006;

Considérant que pour tous ces motifs, à la majorité, le collège a émis un avis favorable sur le présent projet en séance du 17/06/2013 et a sollicité l'avis du fonctionnaire délégué, sous réserve de :

- Réduire la zone minéralisée implantée devant le commerce afin que ladite zone présente une largeur de maximum 1,50 mètres au niveau de la vitrine;
- Prévoir un chemin d'accès pavé, conformément aux prescriptions urbanistiques du R.C.U., sur son entièreté;
- Prévoir en bordure de l'aire de stationnement une clôture couverte de lierre d'une hauteur maximum de 1,50 m;

- Planter en bordure de voirie une haie basse de maximum 1 mètre de hauteur et des plantations hautes tiges (l'ensemble d'essences indigènes);
- Respecter toutes les autres prescriptions urbanistiques du R.C.U.;
- Respecter les plans annexés au présent permis en ce qui concerne les travaux projetés décrits ci-dessus et faisant l'objet de celui-ci ;
- Respecter le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite (art. 414 à 416 du CWATUPE);
- Evacuer toutes les terres de déblais dès la fin du terrassement;
- Ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux vers les propriétés voisines;
- Fournir la preuve du raccordement à l'égout; installer un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduelles;
- Faire réaliser, à sa charge et à ses frais, le raccordement à l'égout public par l'entrepreneur agréé par la commune, sur base des prix unitaires applicables (permis spécifique à obtenir auprès du service travaux); installer un système séparant l'ensemble des eaux pluviales des eaux urbaines résiduelles;
- Respecter le règlement communal de police sur le raccordement aux égouts publics et sur l'épuration individuelle des eaux usées domestiques;
- Les raccordements à l'égout et aux autres systèmes d'évacuation des eaux des habitations doivent être munis d'un regard de visite accessible et placé à un endroit offrant toutes garanties de contrôle de la quantité et de la qualité des eaux réellement déversées;
- Introduire une demande d'autorisation préalable à la commune pour le placement éventuel d'une cuve à mazout d'une contenance de 3.000 litres minimum;
- Respecter les conditions et remarques émises par VIVAQUA;
- Respecter les conditions et remarques émises par SEDILEC/ELECTRABEL;
- Respecter les conditions et remarques émises par le service public de Wallonie - direction générale opérationnelle des routes et des bâtiments;
- Respecter les conditions et remarques émises par le service d'incendie;
- Respecter les conditions et remarques émises par la C.C.A.T.M.;
- Introduire à la commune une demande pour tout abattage éventuel d'arbres et haies existants sur la propriété visée conformément au règlement communal du 19.08.02;
- Ne réaliser que des plantations d'essences régionales (voir liste définie par le règlement communal du 19.08.02);
- Prendre toutes les précautions lors du chantier (limitation du tonnage autorisé sur la voirie, installations provisoires sur bien propre uniquement, etc.);
- Faire un état des lieux contradictoire de la voirie en présence d'un représentant de l'administration communale avant le début des travaux et joindre au procès-verbal un reportage photographique;
- Introduire un plan d'installation du chantier préalablement au début des travaux au service travaux de l'administration communale;
- Respecter les droits civils des tiers;
- Se conformer aux dispositions relatives à l'implantation du (des) bâtiment(s) (voir annexe);
- Respecter le règlement communal du 27 novembre 2006, notamment l'article 8 qui impose le versement de la caution élevée à 1.115,00 € avant le début des travaux.»

Vu l'absence d'avis du fonctionnaire délégué du service public de Wallonie - DGO4 - service extérieur de Wavre dans les délais prévus à l'article 116 du CWATUPE; que son avis est réputé favorable par défaut;

Pour tous ces motifs,

Décide à la majorité

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Madame Renée WERY est octroyé.

- Le titulaire du permis devra :

- Respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du 17/06/2013 du collège reproduit ci- dessus.
 - Respecter les plans annexés au présent permis en ce qui concerne les travaux projetés faisant l'objet de celui-ci.
- [...]"

Considérant que, par requête introduite le 5 décembre 2013, Renée WERY demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que le moyen unique est fondé et n'appelle que des débats succincts;

Considérant que la partie requérante prend un moyen unique "du non-respect et de la violation des prescriptions du CWATUPE et notamment les articles 1, 16, 78, 113, 114, des prescriptions du schéma de structure et du R.C.U. de Lasne, et notamment les articles :

- VI.2.1.3 (1) surface construite au sol - visant tous les volumes construits et couverts, avec limite de 15 % pour la surface construite dans les périmètres mixtes habitat/entreprise, (3) et (4) (qui vise la limitation maximale de la surface totale de l'emprise)
- VI.2.1.5 (§ 2 toute construction nouvelle s'articule harmonieusement dans le bâti proche existant ...)
- VI.2.1.8 (emprise des aires de stationnement)
- VI.2.3.1 (toitures doivent être à double versant... les toitures plates sont interdites)
- VI.2.3.2 (les toitures ne peuvent comporter de balcon.)

et également des moyens pris du chef du non-respect des dispositions légales en matière de motivation des actes administratifs, et notamment la Loi du 29/7/91, et de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès et du détournement de pouvoir dans le chef de la partie adverse";

qu'elle développe son moyen en indiquant que "C'est en effet par une erreur manifeste d'appréciation que la partie adverse considère que le projet peut s'inscrire dans la vision qui tend à promouvoir un urbanisme et une architecture qui s'inscrivent dans la continuité des traditions locales en mettant l'accent sur les qualités à conserver à l'espace rue villageois et l'homogénéité générale des constructions"; qu'elle reproche à la partie adverse de ne pas motiver le projet querellé, d'une part, par rapport à ces traditions et cette homogénéité et, d'autre part, par rapport aux réclamations des riverains et notamment la non conformité au bon aménagement du territoire; qu'elle soutient que la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation et un excès de pouvoir en autorisant la construction du projet qui prévoit une implantation à moins de 70 centimètres de la limite séparative

d'avec le fond voisin avec un mur pignon totalement aveugle sur plus de 12 mètres et un escalier extérieur pour donner accès au 1^{er} étage au moyen d'un volume secondaire qui ne répond en rien aux prescriptions du R.C.U.; que, selon elle, "ces éléments apparaissent manifestement comme étrangers aux traditions locales et à l'homogénéité des constructions" et ne s'inscrivent "manifestement pas dans le cadre bâti du chemin de Strins"; qu'elle reproche à la partie adverse d'avoir accepté de délivrer le permis en considérant que la dérogation sollicitée quant à la toiture plate serait de faible importance alors que cette toiture plate a en réalité un objet beaucoup plus large qui est de permettre l'installation d'un escalier extérieur donnant accès au 1^{er} étage, aménagé en appartement, et que celui-ci donne une vue directe sur le bien voisin; qu'elle considère qu'en validant cette option architecturale et d'aménagement des lieux, en contradiction avec ses règlements, la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation et un excès de pouvoir; qu'elle soutient que "cet artifice semble permettre au demandeur du permis de vanter qu'il n'excède ainsi pas de manière plus importante encore l'emprise au sol", alors qu'en réalité "il faut considérer que l'espace «escalier» occupé au sol, constitue un élément de cette construction sans lequel tout le 1^{er} étage n'est pas exploitable"; qu'elle constate que la partie adverse ne relève pas cet élément, ce qui doit s'analyser en un défaut grave de motivation de la décision; qu'elle en déduit que, grâce à des artifices de motivation, la partie adverse ne respecte pas les dispositions légales sur la motivation préalable à l'acceptation des dérogations au R.C.U.; qu'elle estime encore que la partie adverse retient à tort et de manière contradictoire que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement permet de retenir que le projet n'aura aucune incidence sur l'environnement; qu'elle considère que la partie adverse n'analyse en rien en quoi le projet serait compatible avec le bâti avoisinant du chemin de Strins; qu'elle ajoute que "les dérogations en cause sont également fonction des conditions émises par la direction des routes, dont la décision querellée ne reprend aucun des motifs et conditions", que "ces impositions sont parfaitement contradictoires par rapport aux objectifs poursuivis par le R.C.U. et le schéma de structure communal"; qu'elle en déduit une contradiction manifeste entre la règle édictée par la partie adverse et la décision qu'elle a prise; qu'elle rappelle qu'il importait à la partie adverse de motiver sa décision sur le caractère acceptable ou non de la dérogation en fonction des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); qu'elle soutient que ce n'est pas pour recomposer les lignes de force du paysage que les dérogations sont acceptées mais pour permettre une rentabilisation d'une parcelle, sans examen préalable des conditions imposées par le bon aménagement des lieux, la parcelle en cause ne convenant en rien au projet au vu de ses caractéristiques, notamment sa superficie insuffisante que pour répondre au prescrit du R.C.U. sur la surface totale de l'emprise; qu'elle constate, par ailleurs, que l'acte attaqué vise, l'existence d'un schéma de structure communal du

30 septembre 1994; qu'elle soutient que ce schéma a précisément eu pour objectif de préserver les caractéristiques essentielles des différents quartiers de la commune; qu'elle en déduit que la partie adverse ne fait référence à ce document que pour le citer pour mémoire, sans en retenir les prescriptions qui devaient l'amener à refuser le permis sollicité; qu'elle conclut qu'en ne rencontrant pas les critiques par rapport à l'implantation du projet et en acceptant la dérogation de la toiture plate, et en se limitant à juger le projet sur les seuls critères de la nécessité de prévoir des plantations indigènes, l'autorité publique n'a pas motivé suffisamment sa décision;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse répond que, en ce que le moyen est pris de la violation de l'article 1^{er} du CWATUPE et des "prescriptions du schéma de structure", le recours est irrecevable, dès lors qu'il ne préciserait pas la manière dont ces dispositions de droit seraient violées; qu'elle estime qu'en ce qui concerne la référence à une éventuelle mise en péril de la destination résidentielle de la zone et/ou par référence à une éventuelle incompatibilité avec le voisinage, le moyen est difficilement compréhensible et ne se prévaut, en tout cas, nullement d'une violation de l'article 26 du CWATUPE; qu'elle constate qu'en ce qui concerne une "référence à d'éventuels caractère erroné et/ou incomplétude de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement", le requérant ne se prévaut pas "de la violation d'aucune disposition du décret du 27 mai 2004 relatif au Livre I^{er} du Code de l'environnement" et que, dès lors, le moyen ne peut en aucune façon être interprété au titre de violation des règles relative à l'évaluation des incidences environnementales du projet; qu'elle rappelle, en ce qui concerne le "prétendu non-respect du R.C.U. (prétendue violation de l'article 78 du CWATUPE) et à la prétendue erreur manifeste d'appréciation", que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire sur les exigences du bon aménagement des lieux ainsi que sur la compatibilité entre une construction litigieuse et ces exigences, qu'il n'appartient pas au juge de l'excès de pouvoir de substituer son appréciation des faits ou de l'opportunité d'une décision à celle de l'autorité administrative, sauf à censurer l'erreur manifeste d'appréciation, c'est-à-dire celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; qu'elle estime qu'en l'espèce, le requérant qui énumère les conditions qui permettraient selon lui de refuser le projet, émet en réalité une appréciation personnelle et en opportunité quant à l'intégration du projet au cadre existant et à sa compatibilité avec le bon aménagement des lieux; qu'elle considère qu'aucune erreur manifeste d'appréciation ne peut être relevée dans son chef; qu'ainsi, à son estime, le requérant n'apporte pas la démonstration d'une telle éventuelle erreur, celle-ci étant contredite par les éléments qu'elle développe comme suit :

- " - implantation du bâtiment litigieux à moins de 70 cm de la limite séparative d'avec le fonds voisin et mur aveugle de 12 m de long : cette implantation est en partie cachée par une haie existante. Seul un mur aveugle est prévu à cet endroit, qui ne donne aucune vue sur la propriété du requérant. Et enfin, l'immeuble en projet est situé à plus de 7 mètres de l'immeuble du requérant et au nord de celui-ci.
- escalier extérieur donnant accès au premier étage au moyen d'un volume secondaire avec vue sur la propriété du requérant : l'article 677 du Code civil qui, aux étages, prévoit qu'une fenêtre ou un jour (auxquels sont assimilés les terrasses ou balcons) ne peut exister qu'à plus de 1,90 m de la propriété voisine est en l'espèce respecté, sachant que l'extrémité de cet escalier est situé à plus de 2,2 m de la limite de propriété. Sans oublier qu'il s'agit tout au plus d'un lieu de passage occasionnel.
- dérogations accordées au R.C.U. : le seul fait d'accorder des dérogations à un R.C.U. ne peut à l'évidence pas être considéré au titre d'erreur manifeste d'appréciation, sous peine d'ôter tout effet utile aux articles 113 et 114 du CWATUPE qui prévoient expressément de telles possibles dérogations.";

qu'en ce qui concerne les "dérogations accordées au prescrit du R.C.U. (prétendue violation des articles 113 et 114 du CWATUPE) et à la prétendue erreur manifeste d'appréciation", elle soutient que le requérant demeure en défaut de démontrer en quoi ces dérogations accordées, sachant que plusieurs d'entre elles ont été refusées ou sont conditionnées par le permis, seraient, in se, constitutives d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'en ce qui concerne la "prétendue motivation inadéquate de l'acte entrepris", elle considère que le motif de sa décision relatif à la "continuité des traditions locales, mettant l'accent sur les qualités à conserver à l'espace rue villageois et l'homogénéité générale des constructions" se comprend aisément au travers des conditions imposées relatives à la réduction de la zone minéralisée, à l'exigence d'un chemin d'accès pavé, à la plantations, en bordure de voirie, d'essences indigènes, à la plantation d'une clôture couverte de lierre d'une hauteur maximum de 1,50 mètre; qu'elle rappelle que le dispositif de l'acte entrepris précise, en son article 1^{er}, que le titulaire de permis devra respecter les conditions prescrites par l'avis émis par le collège communal du 17 juin 2013, reproduit in extenso dans l'acte attaqué; qu'elle conclut que de telles conditions justifient à suffisance le motif de l'acte attaqué, par lequel elle entend faire valoir qu'elle souhaite, de la sorte, mettre l'accent sur les qualités à conserver de l'espace rue villageois et l'homogénéité générale des constructions; que, par ailleurs, elle considère encore que le requérant n'expose pas en quoi il n'aurait pas été adéquatement répondu à la réclamation qu'il a introduite dans le cadre de l'enquête publique; qu'elle rappelle, à cet égard, que l'administration active n'a pas l'obligation de répondre point par point aux objections soulevées lors de l'enquête publique et que les réclamations ne constituent qu'un élément d'appréciation parmi d'autres, permettant aux autorités de se forger une conception de l'intérêt général en connaissance de cause; qu'elle constate qu'il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte administratif rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant d'ailleurs fonction de celui de

la réclamation; qu'elle soutient qu'en l'espèce, à défaut pour le requérant de développer son moyen de manière précise, elle est dans l'impossibilité de comprendre en quoi il n'aurait pas été répondu à la réclamation de celui-ci par le biais de l'acte entrepris;

Considérant que la partie intervenante développe les mêmes objections que la partie adverse en ce que le moyen est pris de la violation des articles 1^{er} du CWATUPE, des "prescriptions du schéma de structure communal", et des lacunes de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; qu'elle considère, par ailleurs, que le requérant, s'il invoque que la commune aurait commis une erreur manifeste d'appréciation et un excès de pouvoir, ne précise cependant pas en quoi cette dernière aurait excédé ses pouvoirs; qu'elle conclut que le moyen en ce qu'il invoque de telles violations est irrecevable; qu'en ce qui concerne les violations des dispositions du R.C.U., elle fait valoir que si cinq dérogations ont été sollicitées, seules quatre ont été acceptées et que le collège communal a réduit l'importance de certaines dérogations en tenant compte, comme l'acte le relève, des réclamations déposées lors de l'enquête publique; qu'elle s'interroge dès lors sur l'intérêt au moyen du requérant;

que, plus particulièrement à propos de la toiture plate, elle soutient que la dérogation a été acceptée "dans la mesure où ladite toiture présente une petite superficie, que l'option urbanistique du R.C.U. ne peut donc être remise en cause"; qu'elle développe son argumentation comme suit :

" L'accès au premier étage se fait par un escalier extérieur qui aboutit sur un palier. Cet escalier se situe à 2,25 mètres de la limite mitoyenne et, partant, respecte les servitudes de vue et de jour imposées par le Code civil. Il n'a jamais été caché que la toiture plate sert en fait de palier. Cet escalier donne effectivement accès au logement du premier étage, ce qui n'a jamais été caché non plus. On s'interroge dès lors sur la critique formulée, selon laquelle «la décision ignore l'option de l'escalier extérieur, pourtant dénoncée par les réclamations. Alors que dans la réalité, il faut considérer que l'espace 'escalier' occupé au sol constitue un élément de cette construction dans lequel tout le premier étage n'est pas exploitable !».

D'une part, les plans sont clairs quant à l'accessibilité de l'appartement par cet escalier. D'autre part, il est erroné de soutenir qu'il s'agirait là d'un artifice permettant à Madame WERY de vanter ne pas excéder l'emprise au sol. Il a en effet été exposé que l'emprise au sol ne correspond pas aux prescriptions du R.C.U. Enfin, la partie adverse justifie à suffisance la dérogation par la superficie limitée.";

qu'elle ajoute ne pas comprendre la critique relative aux conditions émises par la direction des routes, dès lors que le projet s'implante, tel que cela résulte des plans de bornage, après la zone de recul de 17 mètres imposée par la direction des routes; qu'elle précise encore qu'à son estime, le moyen ne peut être retenu en ce qu'il critique la réponse faite dans l'acte attaqué à sa réclamation, à défaut pour le requérant d'avoir précisé en quoi cette réponse n'était pas adéquate;

Considérant que pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle; qu'en vertu de l'article 113, alinéa 1^{er}, 1° du CWATUPE, un permis peut être octroyé en dérogation 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, pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage et que la dérogation soit dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales;

Considérant que la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du CWATUPE, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme; que la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant qu'en l'espèce, l'article VI.2.3.1 du R.C.U. de la commune de Lasne, adopté par le conseil communal le 22 mars 2004 et approuvé par le Gouvernement wallon le 12 juillet 2004 (M.B., 6 octobre 2004), dispose comme suit :

" VI.2.3.1. Règles générales

§ 1^{er}. La toiture est conçue pour que l'ensemble du volume présente une proportion harmonieuse entre la hauteur de la façade et celle de cette toiture. Une harmonie de proportion entre les toitures des différents volumes, principaux, secondaires et annexes doit également être créée.

§ 2. Tout volume principal comporte une toiture à double versant de même longueur de pente et à faîtage central. (fig. 5)

Un volume secondaire comporte une toiture à simple versant lorsque son mur gouttereau est parallèle au mur gouttereau ou au mur pignon du volume principal auquel il s'adosse. Un volume secondaire comporte une toiture à double versant de même longueur de pente et à faîtage central lorsque ses murs gouttereaux sont perpendiculaires au mur gouttereau ou au mur pignon du volume principal auquel il s'adosse. Une toiture à simple versant peut être admise pour autant que cette disposition s'inscrive dans une composition équilibrée.

Les volumes annexes comportent une toiture à simple ou double versant de même longueur de pente et à faîtage central. (fig. 6)

- A l'exception des petits volumes de liaison, les toitures plates sont interdites, de même que les retroussis.
- § 3. Les versants des toitures à double versant sont en pente continue comprise entre 35 et 45°. La pente de toiture à simple versant d'un volume secondaire peut être comprise entre 30 et 45° lorsque celle-ci s'adosse au mur gouttereau du volume principal suivant un axe parallèle à l'axe de la toiture du volume principal. (fig. 5 et 6) La toiture d'une véranda doit être en pente continue de minimum 30°.
L'inclinaison de toiture est de préférence parallèle à celle des volumes contigus.
- § 4. Les toitures à la Mansart ne sont pas admises en dehors des constructions existantes. Lors de toute transformation de la structure de ce type de toiture, une modification des pentes de brisis et terrassons est interdite.
- § 5. Lorsque, de part et d'autre d'une nouvelle construction insérée entre deux volumes voisins construits en mitoyenneté, les fronts de bâtisse ne se trouvent pas dans un même plan, les toitures sont conçues de manière à assurer un raccord harmonieux entre le nouveau volume et le volume des constructions voisines";

Considérant que le projet autorisé par l'acte attaqué comporte un volume secondaire présentant une toiture plate; que la motivation de l'acte attaqué indique, à ce sujet, ce qui suit :

- " Considérant que la dérogation sollicitée relative à la toiture plate peut être autorisée dans la mesure où ladite toiture présente une petite superficie; que l'option urbanistique du R.C.U. ne peut donc être remis en cause";

Considérant que, si cette toiture plate présente effectivement une superficie réduite (3,36 m²), il s'agit là d'une description et non d'une justification de son caractère exceptionnel; que, par ailleurs, l'autorité communale n'indique nullement en quoi ce volume secondaire à toit plat destiné à soutenir un escalier extérieur donnant accès au premier étage respecterait, structurerait ou recomposerait les lignes de force du paysage; que la motivation de l'acte attaqué n'est, sur ce point, ni complète ni adéquate;

Considérant, par ailleurs, que l'article VI.2.1.3. du même règlement dispose comme suit :

- " Article VI. 2.1.3. Emprise au sol

1. Surface utile :

La surface utile est la surface du terrain située à l'intérieur de la zone urbanisable au plan de secteur, délimitée par les reculs éventuels prescrits par rapport aux limites périphériques.

Tout volume ou construction devra s'implanter dans la surface utile, dans le respect des éventuels reculs prescrits, et dans le respect des règles de l'affectation du sol en vigueur prescrites par le plan de secteur, le CWATUP, le schéma de structure communal (cfr : SSC, Chapitre II, p. 88 à 95), ainsi que toute autre réglementation impérative éventuelle.

2. Surface construite au sol :

La surface construite au sol est la projection au sol de la surface de tous les volumes construits et couverts (sans inclure la surface des étages et du sous-sol sous construction), soit l'addition de :

- la surface du volume principal;
- la surface des volumes secondaires et complémentaires;
- la surface des car-port, vérandas, terrasses couvertes, piscines ou autres installations de loisirs couvertes, serres, remises, abris de jardin, ou autres volumes annexes;
- la surface des volumes enterrés ne se trouvant pas sous une construction hors sol à l'exclusion des citernes enterrées à eau de pluie et à combustible.

Dans : - les périmètres de villages et hameaux,
- les périmètres mixtes d'habitat et d'entreprise, d'intérêt paysager ou non, la surface construite au sol ne pourra dépasser 15 % de la superficie de la partie de la parcelle ou des parcelles située en zone urbanisable au plan de secteur.

Dans : - les périmètres de villages et hameaux à faible densité;
- les périmètres de villages et hameaux à faible densité d'intérêt écologique, d'intérêt paysager ou d'intérêt écologique et paysager;
- les périmètres résidentiels;

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.

En cas d'application d'une des hypothèses prévues aux articles 111 ou 112 du CWATUP, la surface construite au sol ne pourra dépasser 10 % de la superficie de la parcelle ou des parcelles concernées.

Dans les périmètres d'aménagement différé (ZAD), l'affectation qui sera donnée à chaque partie de la zone par le plan communal d'aménagement conditionnant sa mise en œuvre, déterminera, conformément aux maxima déterminés ci-dessus, la surface maximale construite au sol pour chacune desdites parties.

Dans les périmètres forestiers, et sous réserve des hypothèses visées aux articles 110, 111 et 112 du CWATUP, la surface construite au sol est limitée à un maximum de 30 m² par volume construit. Un seul volume construit y est autorisé par parcelle cadastrale.

3. Surface minéralisée :

La surface minéralisée comprend, à l'exclusion de la surface construite au sol telle que définie ci-dessus, toute partie du sol de la parcelle ou des parcelles aménagée sous la forme de :

- cours;
- terrasses non-couvertes;
- accès carrossables et piétonniers;
- aires de manœuvres;
- emplacements de stationnement;
- devant-de-portes.

La surface minéralisée totale ne peut excéder l'équivalent de la surface construite au sol.

Dans le calcul de la proportion de surface minéralisée d'un terrain situé en deuxième zone de construction, il n'est pas tenu compte de l'assiette du chemin d'accès pour la partie de celui-ci qui donne accès à la parcelle.

4. Limitation maximale :

La surface totale de l'emprise au sol d'un même ensemble construit, c'est-à-dire l'addition de la surface construite au sol (cfr : supra article VI.2.1.3.2), de la surface minéralisée (cfr : supra article VI 2.1.3.3, et de la surface occupée par d'éventuelles piscine ou installations sportives ou de loisirs (cfr : infra article VI.2.1.9) ne pourra dépasser :

- dans les périmètres de villages et hameaux : 35 % de la partie de la parcelle ou des parcelles située en zone urbanisable au plan de secteur.
- Dans les autres périmètres : 30 % de la partie de la parcelle ou des parcelles située en zone urbanisable au plan de secteur";

Considérant que, selon le calcul de l'emprise au sol joint à la demande de permis, la superficie du terrain est de 643 m² et la superficie de la parcelle réellement construite de 89,55 m², ce qui respecte la limitation à 15 % prévue par cette disposition pour les périmètres mixtes d'habitat et d'entreprise; qu'en revanche, la surface totale de l'emprise au sol est de 294,08 m², soit 45,73 %, ce qui dépasse la limitation à 30 %;

Considérant que le permis attaqué est motivé à cet égard comme suit :

- " Considérant que les dérogations sollicitées relatives à la surface minéralisée ne peuvent être autorisées telles quelles dans la mesure où celles-ci peuvent être facilement minimisées; qu'il est donc indispensable de réduire la zone minéralisée implantée devant le commerce afin que ladite zone présente une largeur de maximum 1,50 mètres au niveau de la vitrine";

Considérant qu'il appartient à l'autorité compétente, soit de considérer qu'une dérogation au R.C.U. quant à la surface constructible est nécessaire et, en conséquence, de l'accorder et de la motiver au regard tant de l'article 113 que de l'article 114 du CWATUPE, soit de considérer qu'il n'y a pas lieu à dérogation; qu'en l'espèce, les motifs du permis attaqué ne permettent pas de comprendre avec certitude si l'autorité choisit ou non entre ces deux alternatives, laissant l'incertitude quant à l'existence ou non d'une dérogation;

Considérant qu'en outre, la diminution de la surface pavée située devant la vitrine, telle que "préconisée" par l'autorité communale, ne devrait entraîner qu'une diminution d'environ 26,6 m² de l'emprise au sol; que celle-ci sera donc encore de 267,48 m², soit 41,59 % de la superficie du terrain, ce qui reste encore très largement au-delà de la limitation à 30 %, et que la surface minéralisée totale excèdera toujours la surface construite au sol; qu'en conséquence, le projet nécessitait toujours l'octroi d'une dérogation; que, cependant, la motivation formelle de l'acte attaqué n'indique nullement en quoi les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage et ne justifie pas le caractère exceptionnel de cette dérogation;

Considérant, de plus, que l'article VI.2.1.8 du même règlement dispose comme suit :

" Article VI.2.1.8. Emprise des aires de stationnement pour véhicules, aménagement

Les règles suivantes s'appliquent aux aires aménagées en vue du stationnement des véhicules, dans le respect des proportions maximales imposées pour les surfaces minéralisées :

- dans les périmètres mixtes d'habitats et d'entreprises ainsi que dans les périmètres d'équipements et de loisirs, l'aire de stationnement aménagée est dimensionnée pour contenir un emplacement pour véhicule à 4 roues par 12 m² de surfaces d'activité des parcelles auxquelles se rapporte l'aire de stationnement. Par surface d'activité, on entend les surfaces servant à la réception d'une clientèle, telles salles et terrasses de café-restaurant, locaux de vente et d'exposition, et les surfaces servant d'atelier, bureau, cuisine de restaurant ou industrielle. 20 % de surface non minéralisée se répartissent en priorité le long des limites mitoyennes de la parcelle;
- dans les autres périmètres définis à l'article VI 2.1.3, les aires de stationnement sont admises dans la proportion d'au maximum un emplacement pour véhicule à 4 roues par 25 m² de surface construite au sol avec un minimum de deux emplacements;
- les matériaux autorisés pour les aires de stationnement sont conformes à ceux autorisés pour les chemins d'accès;
- leur superficie ne peut en aucun cas s'étendre sur plus de la moitié de la zone de recul ou de l'emprise de devant de porte de la parcelle;
- elles sont dissimulées à la vue depuis l'espace public par des plantations ou des clôtures végétalisées";

Considérant que le permis attaqué autorise neuf emplacements de stationnement sans que le dossier de demande de permis d'urbanisme ne fasse apparaître une surface d'activité de 108 m² et sans qu'une dérogation n'ait été accordée à cet article du R.C.U.;

Considérant, enfin, quant à la branche du moyen prise d'une réponse insuffisante à la réclamation du requérant lors de l'enquête publique, que l'administration active n'a pas l'obligation de répondre point par point aux objections soulevées lors de l'enquête publique; que les réclamations ne constituent qu'un élément d'appréciation parmi d'autres, permettant aux autorités de se forger une conception de l'intérêt général en connaissance de cause; qu'il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte administratif rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant d'ailleurs fonction de celui de la réclamation; qu'il faut que les réclamants et, en cas de litige, le juge, puissent comprendre, à la lecture de la décision, les motifs pour lesquels les objections n'ont pas été suivies;

Considérant que les critiques formulées par la partie requérante lors de l'enquête publique dans sa réclamation reçue par l'administration communale le 21 mai 2013 sont reprises dans les développements du moyen; que les parties

adverse et intervenante ne peuvent dès lors ignorer la portée du grief relatif à la motivation formelle de l'acte; que, dans cette réclamation, sont notamment abordés l'implantation du bâtiment à environ 70 cm de la limite séparative avec un mur aveugle d'une longueur de 12 mètres, de même que l'implantation du parking à proximité de la limite séparative, la présence d'une habitation de faible dimension à l'étage et son accès unique par un escalier extérieur; que, hormis l'imposition de la condition d'installer une clôture couverte de lierre le long de ce parking afin de réduire les nuisances de celui-ci pour le voisinage, ces différents éléments ne sont pas rencontrés, même globalement, dans la motivation du permis litigieux;

Considérant qu'au vu des éléments qui précèdent, le moyen unique est fondé en tant qu'il est pris de la violation des articles 113 et 144 du CWATUPE, des articles VI.2.1.3, VI.2.1.8. et VI.2.3.1 du R.C.U. de la commune de Lasne, précité, ainsi que de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Renée WERY est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision prise par le collège communal de Lasne, le 26 août 2013, qui octroie un permis d'urbanisme à Renée WERY, ayant pour objet la construction d'un immeuble mixte (commerce, logement) sur un bien sis chemin de Strins 1, et cadastré 4^{ème} division, section C, n° 2b.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

A.-Fr. BOLLY.