

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.322 du 1^{er} juillet 2016

A. 218.718/XIII-7605

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 DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 14 mars 2016 par Luc ELENS en ce qu'il demande la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Lasne le 20 janvier 2016 à Renée WERY pour la construction d'un immeuble mixte (commerce et logement) sur un bien sis chemin de Strins 1, et cadastré 4^{ème} division, section C, n° 2b;

Vu la requête introduite le 4 avril 2016 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 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 24 mai 2016 fixant l'affaire à l'audience du 20 juin 2016 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Philippe LEBLANC, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Valérie ELOY, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me France GUERENNE, avocat, comparaisant 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 de la demande 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 stationnements 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° 2 b.

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, la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) VIVAQUA émet un avis favorable sur la demande et l'intercommunale SEDILEC un avis favorable conditionnel.

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 donne 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.

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

9. Le 26 août 2013, le collège communal de Lasne délivre le permis d'urbanisme.

Ce permis est annulé par l'arrêt n° 226.671 du 11 mars 2014.

10. Le 23 novembre 2015, le collège communal de Lasne délivre à nouveau le permis d'urbanisme :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005, portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement;

Vu l'arrêté ministériel du 29 novembre 2004 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

Considérant que Madame WERY a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 1380 Lasne, chemin de Strins cadastré 4^{ème} division, Section C n° 2b et ayant pour objet la construction d'un immeuble mixte (appartement à l'étage et commerce au rez-de-chaussée);

Considérant que la demande complète de permis a été déposée en date du 29 mars 2013 contre récépissé;

Considérant qu'un permis a été délivré le 26 août 2013 et annulé par un arrêt du Conseil d'Etat n° 226.671 du 11 mars 2014.

Considérant que le terrain sur lequel la construction est envisagée se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par un arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets;

Considérant que si l'affectation à la résidence de l'appartement sis au premier étage est conforme à la zone, la construction du commerce n'est admissible qu'à la condition d'une part, qu'elle ne mette pas en péril la destination principale de la zone et d'autre part, qu'elle soit compatible avec le voisinage;

Considérant que l'activité commerciale n'empêchera en rien la fonction d'habitat d'exister au vu notamment de la superficie commerciale réduite; que d'autre part, l'activité ne porte pas atteinte à la destination de résidence de la zone, l'immeuble étant mixte et la surface consacrée à un commerce réduite; que le projet commercial est de même compatible avec le voisinage existant qui comporte certes des maisons d'habitation mais également des commerces; qu'en effet, l'immeuble à construire se situe à l'angle formé par la route de Genval qui comporte des activités similaires, la rue de Strins laquelle comprend déjà, en face du terrain, un magasin de chaussures et la rue Crollè; qu'ainsi, les activités commerciales sont «concentrées» ce qui permet aussi de réduire l'impact sur la zone résidentielle de la rue de Strins;

Considérant par ailleurs que le bien est situé en périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de services au Schéma de Structure communal adopté par un arrêté ministériel du 19 décembre 2000 et au Règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé le 12 juillet 2004 par le Ministre et entré en vigueur le 16 octobre 2004;

Considérant que l'affectation envisagée est y conforme;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que, conformément à l'article D.68, § 1^{er} du Livre I^{er} du Code de l'environnement, l'autorité apprécie la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, mais également procède à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur la base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du Livre I^{er} du Code précité;

Considérant qu'il résulte des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large et de sa localisation, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidence du projet sur l'environnement;

Considérant qu'outre le dossier, sa connaissance des lieux et les informations en possession de l'autorité permettent d'appréhender de manière adéquate et de manière suffisante les différents impacts du projet et de son opportunité;

Considérant qu'en effet, le projet n'induit pas de nuisances particulières non maîtrisables qui nécessiteraient des études complémentaires ou informations plus complètes;

Considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en tenant compte des critères de sélection précités, du dossier déposé et des informations résultant de l'instruction de la demande de permis, en ce compris les remarques formulées lors de l'enquête publique;

Considérant qu'ainsi,

- outre les nuisances sonores dues au chantier, les nuisances sonores pour le voisinage consisteront principalement en des bruits de voiture des visiteurs du commerce : elles seront conformes aux nuisances que l'on peut s'attendre à trouver dans une zone d'habitat laquelle peut comporter d'autres affectations que de la résidence; qu'à cet égard, le projet se situe à l'angle de la route de Genval et de la rue de Strins laquelle comporte par ailleurs, en face, un autre commerce et une école un peu plus loin;

- l'impact du projet sur l'environnement au sens général sera limité : gabarit plus faible que celui de la maison voisine, utilisation de matériaux et de revêtement perméables pour les accès, zone de manœuvre et parking, surface du bâtiment limitée, aucune activité polluante, pas de rejet de substance polluante dans le sol, l'eau ou l'air, pas de déchets, pas d'eau usée, pas de problème de mobilité;
- le projet est situé en zone d'habitat laquelle n'est pas particulièrement sensible du point de vue environnemental (faune, flore...);
- le projet ne présente pas de risques particuliers d'accidents;
- les nuisances quant à la mobilité sont limitées, outre la circulation induite par le chantier, le nombre de parkings prévus est de nature à limiter l'incidence de la circulation liée aux activités du commerce d'herboristerie envisagée. Par ailleurs, le réseau routier local et plus particulièrement la route de Genval est capable d'absorber la circulation générée par le commerce de même que la rue de Strins outre que l'immeuble se situera à l'angle de la route de Genval et de cette rue;

Considérant que si la notice préalable des incidences sur l'environnement ne contient pas un résumé technique, un tel résumé ne se justifie cependant pas dès lors que la notice, comme le dossier, ne comprennent aucune donnée technique qui ne peut être appréhendée;

Considérant que si la notice préalable des incidences sur l'environnement ne contient pas plus l'esquisse des principales solutions de substitution, il n'en demeure pas moins qu'aucune alternative raisonnable n'apparaît avoir pu être retenue vu notamment la configuration du terrain sur lequel la construction est envisagée et la zone de recul de 17 m imposée par le SERVICE PUBLIC de WALLONIE- DIRECTION GENERALE OPERATIONNELLE DES ROUTES ET DES BATIMENTS;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 8 mai 2013 au 22 mai 2013 dès lors que la demande déroge au R.C.U.;

Que trois réclamations et une pétition de 46 signatures ont été déposées et peuvent être résumées comme suit :

- dérogations importantes au R.C.U.,
- non intégration au cadre bâti,
- implantation,
- nuisances pour l'habitation voisine,
- incompatibilité du projet commercial avec les habitations voisines,
- non-respect des normes légales en matière de superficie de l'appartement,
- affectation commerciale contraire aux prescriptions d'un permis de lotir;

Considérant que les réponses suivantes peuvent être apportées;

- le projet ici examiné ne se situe dans aucun périmètre d'un lotissement autorisé et non périmé;
- la superficie du logement sis au premier étage correspond à toutes les normes de salubrité visées par le Code du Logement et de l'habitat durable;
- la destination commerciale prévue au rez-de-chaussée est compatible avec les habitations voisines sises en zone d'habitat comme il l'a été exposé;
- les nuisances notamment pour l'habitation voisine seront limitées. Ainsi, la distance entre le bâtiment et celui du voisin permet de respecter les distances du Code civil pour les jours et les vues outre qu'un mur aveugle d'une longueur de 12 mètres longe la propriété voisine afin de préserver son intimité et de la protéger du bruit de la route de Genval et des visiteurs du commerce et ce, en «remplacement» de la végétation existante et qui faisait office de mur. Le parking est implanté à proximité de la limite séparative de par la configuration du terrain et de la zone de manœuvre. Les nuisances qu'il pourrait occasionner seront limitées en journée durant les heures d'ouverture du commerce et sont des nuisances inhérentes à une zone d'habitat. En outre, les pièces de vie de l'habitation voisine sont implantées de l'autre côté de cette habitation. Enfin, la

présente autorisation impose le placement d'une clôture couverte de lierre, le long de la zone de stationnement. Concernant l'appartement du premier étage et son accessibilité par un escalier extérieur, il ne pourra être source de nuisances dès lors que la hauteur de l'immeuble voisin est de 6,7 mètres et que la hauteur du présent projet est similaire;

Considérant que différents avis ont été sollicités :

- l'avis de VIVAQUA sollicité en date du 24 avril 2013 et transmis le 7 mai 2013 : avis favorable,
- l'avis de SEDILEC sollicité en date du 24 avril 2013 et transmis le 15 mai 2013 : avis favorable conditionnel,
- l'avis du service public de Wallonie - direction générale opérationnelle des routes et des bâtiments sollicité en date du 24 avril 2013 et transmis le 23 mai 2013 : avis favorable conditionnel,
- l'avis du service d'incendie sollicité en date du 24 avril 2013 et transmis le 7 mai 2013 : avis favorable conditionnel,
- l'avis de la C.CAT.M. sollicité en date du 29 mai 2013 et transmis en date du 7 mai 2013 : avis favorable conditionnel;

Considérant que l'immeuble projeté se compose d'un volume principal couvert d'une toiture à deux pans égaux et de deux volumes secondaires accolés au volume principal, et couverts d'une toiture plate ou à deux pans égaux utilisant comme matériel de parement la brique de ton rouge brun, comme matériel de toiture, l'ardoise de ton foncé et le bois clair pour les menuiseries extérieures; que l'auteur de projet a précisé dans un courrier électronique réceptionné le 29 avril 2013 que les châssis et l'escalier extérieur sont en bois de ton clair, les joues de la lucarne en ardoises et le mur contre terre dans la mitoyenneté en briques de parement identique à celle de l'immeuble;

Considérant qu'un chemin d'accès, une zone de manœuvre en dolomie et 9 emplacements de parkings sont prévus;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions suivantes du R.C.U.;

- l'article VI.2.1.3. du R.C.U.;

Considérant que les volumes et constructions envisagés s'implantent dans la surface utile au sens de cette disposition;

Considérant que la surface construite au sol, au sens de cette disposition, ne peut dépasser 15 % de la superficie de la parcelle ou partie de parcelle située en zone d'habitat; qu'en l'occurrence la surface construite au sol est de 95,89 m² et représente 14,86 % de la superficie de la parcelle ou partie de parcelle située en zone d'habitat;

Considérant que la surface minéralisée, au sens de cette disposition, ne peut excéder l'équivalent de la surface construite au sol; qu'en l'occurrence la surface minéralisée développe 162 m² et dépasse donc la surface construite au sol qui développe 95,89 m²; que la surface minéralisée est donc en dérogation à la prescription précitée; que cependant, la dérogation peut être accordée; qu'en effet,

- le projet qui porte sur un immeuble mixte s'insère dans une zone d'habitat au plan de secteur et en périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de services au R.C.U. auquel il est dérogé. La dérogation est ainsi compatible avec l'affectation de la zone considérée;
- plus particulièrement, l'affectation au R.C.U. et le projet qui la rencontre impliquent la création d'une surface minéralisée pour accueillir les véhicules soit 124 m² et 38 m² pour les chemins d'accès. Le bâtiment s'implante en outre en face d'un immeuble commercial de chaussures, présentant également des parkings et sis à l'angle du chemin de Strins et de la route de Genval;
- la dérogation ne compromet pas une intégration du projet dans son cadre bâti et non bâti : la construction se présente comme un immeuble d'habitation de taille

et de gabarit similaires à ceux d'habitation se trouvant aux alentours; la façade principale et le parking font face à la route de Genval, laquelle présente des surfaces commerciales, ainsi que le chemin de Strins;

- la dérogation ne remet pas en cause les options que le R.C.U. notamment entend préserver. Se situant à l'angle de la route de Genval et du chemin de Strins, le projet permet d'assurer une certaine continuité dans les divers bâtiments commerciaux se situant route de Genval et encadre ainsi l'espace de façon à refermer l'angle formé par la route de Genval, le chemin de Strins et la rue Crollé;
- les actes et travaux envisagés sont autorisés de manière exceptionnelle, au vu du projet et de sa situation à l'angle de voiries. La surface minéralisée permet en effet une zone d'accès, de parking et de manœuvre évitant ainsi que la clientèle du commerce ne se gare soit le long du chemin de Strins ou de la route de Genval;

Considérant que l'addition de la surface construite au sol et de la surface minéralisée, représentant la surface totale de l'emprise au sol au sens de cette disposition, ne peut dépasser 30 % de la parcelle ou partie de parcelle située en zone urbanisable; qu'en l'occurrence la surface totale de l'emprise au sol développe 257,8 m² et représente 40,09 % de la parcelle ou partie de parcelle située en zone urbanisable; que la surface totale de l'emprise au sol est donc en dérogation à la prescription précitée; qu'une dérogation peut à cet égard être accordée :

- la dérogation ainsi accordée l'est dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques et architecturales du R.C.U. En effet, comme il vient de l'être exposé, le projet de caractère mixte autorisé par les options du R.C.U. se situe en zone d'habitat au plan de secteur et en périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de services au schéma de structure communal. Le bien est affecté à du commerce, soit une activité de services, au rez-de-chaussée, et à un logement à l'étage. -
- le bâtiment ne dépasse pas l'emprise au sol imposée. Ce sont en réalité les emplacements de stationnement additionnés à la surface occupée par l'habitation au sol qui dépassent ce qui est autorisé sans cependant remettre en cause les options du R.C.U. Cependant, la zone minéralisée devant le commerce sera réduite afin de présenter une largeur de 1,50 mètre au niveau de la vitrine;
- la zone de parking (en ce compris, une place pour les personnes à mobilité réduite) sera réalisée au moyen de dalles engazonnées, de manière notamment à permettre une meilleure intégration dans le paysage;
- les actes et travaux envisagés sont autorisés de manière exceptionnelle, au vu du projet et de sa situation à l'angle de voiries. La surface totale de l'emprise permet en effet la création d'une zone d'accès, de parking et de manœuvre évitant ainsi que la clientèle du commerce ne se gare soit le long du chemin de Strins ou de la route de Genval;
- l'article VI.2.1.8 du R.C.U. :

Considérant que cette disposition prescrit un emplacement pour véhicule à 4 roues par 12 m² de surfaces d'activité;

Considérant que vu la présence d'un logement à l'étage, il s'impose de réserver un emplacement de parcage audit logement; que le projet comptabilise ainsi 8 emplacements de parcage pour 78,3 m² de surface brute de commerce; que le nombre d'emplacements de parcage est donc en dérogation au prescrit de la disposition précitée; qu'une dérogation peut à cet égard être accordée ainsi qu'il appert des considérations suivantes :

- la dérogation l'est dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques et architecturales du R.C.U. qui, comme déjà rappelé, prévoient un périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de services;
- les actes et travaux envisagés respectent les lignes de force du paysage. En effet, les emplacements de stationnement seront réalisés en dalles engazonnées;

- les actes et travaux envisagés se justifient eu égard à la nature de l'activité envisagée au rez-de-chaussée;
- les actes et travaux envisagés sont autorisés de manière exceptionnelle; qu'en effet, comme il l'a été exposé, le caractère exceptionnel est rencontré au vu de la situation particulière de la parcelle se situant à l'angle de la route de Genval, du chemin de Strins et de la rue Crollé et en face d'une surface commerciale située également à l'angle de la route de Genval et du chemin de Strins et pratiquement en face d'autres commerces situés route de Genval;
- le schéma de structure communal prescrit par ailleurs que les emplacements de parage se répartissent en priorité le long des limites mitoyennes de la parcelle, sont constitués de matériaux utilisés pour les aires de stationnement, voient leur superficie ne pas s'étendre sur plus de la moitié de la zone de recul ou de l'emprise de devant de porte de la parcelle et sont dissimulées depuis l'espace public par des plantations ou des clôtures végétalisées; que le projet répond adéquatement à ces diverses dispositions;
- l'article VI.2.3.1. du R.C.U. :

Considérant que cette disposition prescrit notamment que tout volume secondaire comporte une toiture à versant (simple ou double, suivant les circonstances); qu'à l'exception des petits volumes de liaison, les toitures plates sont interdites; que le volume secondaire présente en l'occurrence une toiture plate en dérogation à la prescription précitée; qu'une dérogation peut à cet égard être accordée, dès lors qu'elle répond adéquatement au prescrit de l'article 113 du CWATUPE, ainsi qu'il appert des considérations suivantes :

- la dérogation ainsi accordée l'est dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques et architecturales du R.C.U.; qu'en effet, le bien se situe au R.C.U. dans un périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales;
- la toiture plate qui représente 1,26 m² sert en réalité à «couvrir» le local des compteurs qui est situé sous l'escalier extérieur, qu'il s'agit d'un volume de liaison entre l'escalier extérieur et le volume principal;
- les actes et travaux envisagés respectent les lignes de force du paysage. En effet, cette toiture plate de dimension très réduite est située en retrait par rapport à l'habitation et n'est pas visible depuis le chemin de Strins. En outre, elle est partiellement cachée par l'escalier extérieur;
- les actes et travaux envisagés se justifient, comme il vient de l'être exposé, par le fait que le logement situé au premier étage n'est accessible que par l'extérieur. La toiture sert donc de pallier et permet d'«accrocher» l'escalier;
- l'article VI.2.3.2. du R.C.U. :

Considérant que cette disposition prescrit notamment que les toitures ne peuvent comporter de balcon; qu'en l'occurrence, l'accès au premier étage se fait par un escalier extérieur qui aboutit sur un palier, lequel se situe à 2,25 mètres de la limite mitoyenne; que le palier, qui sert par ailleurs de toiture au local des compteurs sis en dessous, peut donc être considéré en dérogation à la prescription précitée; qu'une dérogation peut à cet égard être accordée :

- la dérogation ainsi accordée l'est dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques et architecturales du R.C.U. En effet, le bien se situe dans le périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de services;
- vu la surface limitée de ce balcon qui sert en réalité de palier, il ne porte ni atteinte à la destination de la zone, ni atteinte aux options urbanistiques et architecturales;
- les actes et travaux envisagés respectent les lignes de force du paysage. Comme il l'a été exposé à propos de la toiture plate, le balcon respecte les lignes de force du paysage;
- les actes et travaux envisagés sont autorisés de manière exceptionnelle, au vu du projet qui veut scinder l'activité de commerce et de logement. Afin de rester dans des gabarits semblables à l'immeuble le plus proche et ne pas augmenter la surface bâtie, il a été opté pour réaliser un accès extérieur à l'appartement;

Considérant en conclusion que d'une part, les dérogations respectent la destination générale de la zone laquelle est une zone d'habitat au plan de secteur et une zone mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de services au R.C.U. auquel il est dérogé;

Considérant que d'autre part, le projet présente notamment un gabarit et une hauteur similaires aux bâtiments l'entourant et notamment le plus proche sis chemin de Strins; que la zone de manœuvre et de parking est justifiée par le projet qui porte sur un projet mixte; que les dérogations relatives à la toiture et l'escalier sont justifiées par le projet visant un commerce et un appartement séparés; que les dérogations ne remettent pas en cause une intégration du projet dans son cadre bâti et non bâti ni ne remettent en cause les options que le R.C.U. entend préserver;

Considérant que par ailleurs, le caractère exceptionnel de la dérogation s'entend par la nécessité de régler la réalisation optimale d'un projet spécifique en un lieu précis; que le caractère exceptionnel est rencontré au vu de la situation particulière de la parcelle se situant à l'angle de la route de Genval, du chemin de Strins et de la rue Crollé et en face d'une surface commerciale située également à l'angle de la route de Genval et du chemin de Strins et pratiquement en face d'autres commerces situés route de Genval; que la zone dans laquelle il[s'] insère conserve par ailleurs une portée significative;

Considérant qu'enfin, la conception du projet et les matériaux utilisés notamment traduisent le souci d'une bonne intégration à l'environnement et au paysage de sorte que la construction respecte et structure les lignes de force du paysage; que cependant, il est imposé de planter en bordure de voirie une haie basse de maximum un mètre de hauteur et des plantations hautes tiges ainsi que prévoir le long de l'aire de stationnement une clôture couverte de lierre d'une hauteur de maximum 1,5 mètres;

Considérant qu'il y a donc opportunité à accorder, à titre exceptionnel les dérogations précitées;

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;

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,

DECIDE à la majorité

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

Le titulaire du permis devra :

- Réduire la zone minéralisée implantée devant le commerce afin que ladite zone présente une largeur de maximum 1,50 mètre 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 mètre;
- 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 résiduaires;
- 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 résiduaires;
- 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 3000 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.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que Renée WERY, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, dispose notamment comme suit :

" Art. 17. § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

- 1^o s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
- 2^o et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de "l'excès et du détournement de pouvoir, de la violation de l'autorité de chose jugée s'attachant aux arrêts du Conseil d'Etat, du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'inexactitude matérielle des motifs, de l'absence de motivation suffisante au vœu de la loi du 29/7/91 sur la motivation formelle des actes";

Considérant qu'il se réfère à l'arrêt d'annulation du Conseil d'Etat n° 226.671 du 11 mars 2014; qu'il soutient que le permis attaqué viole l'autorité de chose jugée en ce que le collège communal a repris telle quelle la demande originaire, avec les mêmes plans, et sans apporter une justification précise et claire pour motiver l'acceptation du projet dérogatoire au R.C.U. - autre que la répétition à de nombreuses reprises que le projet serait exceptionnel au motif qu'il figure à un angle de voiries; qu'il prétend qu'il s'agit d'une description du projet, mais pas d'une motivation adéquate quant à la nécessité d'autoriser à titre exceptionnel la dérogation;

qu'il dénonce :

- des explications peu claires et précises de nature à motiver que le projet respecte ou recompose les lignes de force du paysage à l'endroit litigieux, ce qui justifierait l'octroi exceptionnel de dérogations, en particulier en ce qui concerne "le balcon / toiture plate / terrasse du projet", que l'autorité communale n'indique nullement comment 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 se limite en réalité à une affirmation selon laquelle il y aurait "donc opportunité à accorder à titre exceptionnel la dérogation", que l'acte attaqué repose aussi sur une erreur en ce que le collège se réfère à une toiture plate de 1,26 m² au lieu de 3,336 m² indiqués aux plans et retenus par le Conseil d'Etat dans son arrêt n° 226.671;

- le même défaut de motivation dans le fait que les travaux d'installation de parking en dérogation, respecteraient les lignes de force du paysage au motif qu'ils seraient réalisés en dalle engazonnées, "ce qui n'est pas de nature à respecter les lignes de force du paysage, là où ce parking vient littéralement ruiner l'environnement de la propriété du requérant, au seul motif qu'il y aurait opportunité à accorder à titre exceptionnel, les dérogations précitées";
- que la décision ne recèle aucune motivation précise et suffisante de nature à démontrer qu'un projet immobilier alternatif sur place n'aurait pas pu être présenté, en respectant le R.C.U. et singulièrement en respectant l'interdiction de la toiture plate et en ne mettant pas en œuvre un escalier extérieur;
- que la décision est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation lorsqu'elle affirme que les travaux envisagés respectent les lignes de force du paysage, en justifiant la construction d'un mur aveugle de 12 mètres de long et 4 mètres de haut, par le fait qu'il va prétendument préserver l'intimité du requérant;
- que le collège n'a fait en réalité que retranscrire les explications données par le demandeur du permis, qui veut exploiter au maximum une parcelle exiguë qui ne peut manifestement recevoir pareil programme, si ce n'est en dérogeant de manière tout à fait abusive et disproportionnée au règlement;

Considérant qu'il dénonce aussi une absence de motivation de la décision attaquée par rapport à la règle du R.C.U. dont il prétend, en se référant au "dossier", que la partie adverse l'a qualifiée d'essentielle, étant "la continuité des traditions locales mettant l'accent sur les qualités à conserver à l'espace rue villageois";

qu'il critique sous cet angle "un mur pignon aveugle sur plus de 12 mètres, et un escalier extérieur avec toit plat donnant vue directe au niveau du 1^{er} étage, sur le bien voisin et une zone de parking de près de 100 m² jouxtant la zone de jardin du voisin"; qu'il fait valoir que toutes les options du R.C.U. sont mises à mal, sans la moindre raison objective, et sans égard pour la situation du requérant, qui se retrouve victime de nuisances sonores et visuelles engendrées par le projet;

Considérant qu'il dénonce enfin un défaut de réponse à ses réclamations faites au cours de l'enquête publique; qu'il cite l'extrait de l'acte attaqué où sont résumées les critiques faites à l'enquête et prétend qu'il n'y est pas répondu;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse constate d'abord que le moyen ne vise aucune disposition du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) ni les dispositions du R.C.U. dont la violation est invoquée; qu'elle en conclut que le moyen est irrecevable ou non fondé;

qu'elle se réfère à la motivation du permis quant aux alternatives possibles et note que l'acte attaqué fait clairement apparaître que, compte tenu i) de l'exiguïté du terrain, ainsi que ii) de la contrainte, soulignée à plusieurs reprises par la partie requérante, d'une zone de recul de 17 mètres depuis la route de Genval, aucune alternative au projet litigieux n'aurait pu être retenue; qu'elle juge qu'une telle motivation formelle est à l'évidence suffisante et adéquate et que le requérant ne critique pas le fondement même d'une telle motivation, pas plus qu'il ne se prévaut d'une éventuelle erreur manifeste d'appréciation à cet égard;

qu'elle se réfère à l'arrêt précité et à la motivation du permis quant à la motivation d'une dérogation pour la surface minéralisée qui, agrandie par le parking, dépasse le seuil prévu par le R.C.U.; qu'elle note que l'acte attaqué s'explique suffisamment et adéquatement quant à l'intégration du projet litigieux dans le paysage bâti et non-bâti et, partant, quant au respect des lignes de force du paysage; qu'elle affirme qu'apparaissent tout aussi clairement et adéquatement les raisons de l'octroi des dérogations sollicitées, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone; qu'elle affirme que le requérant critique le choix d'autoriser plutôt que de refuser la réalisation du projet litigieux, ce qui est une question d'opportunité qui ne relève pas de la compétence du Conseil d'Etat, alors qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée; qu'elle montre que la situation de fait a été exposée et insiste sur les contraintes liées à l'exiguïté du terrain et à la zone de recul de 17 mètres imposée du côté de la route de Genval; qu'elle ajoute que, s'agissant en l'occurrence d'un projet mixte, i) incluant une composante commerciale, ii) suscitant davantage de circulation qu'un immeuble d'habitation, iii) situé au croisement de deux voiries et iv) imposant de limiter toutes manœuvres sur la voie publique pour d'évidentes raisons de sécurité, l'acte attaqué justifie ensuite et à suffisance de fait et de droit qu'une surface minéralisée plus grande que celle prévue par le R.C.U. soit autorisée; qu'elle écrit encore qu'il ne peut être exigé d'elle qu'elle expose dans l'acte attaqué, les raisons pour lesquelles elle a favorisé de tels motifs, car les motifs des motifs ne doivent pas être exprimés; qu'elle conclut que les explications contenues dans l'acte attaqué permettent de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a considéré i) que le projet s'intègre dans le paysage bâti et non-bâti et qu'il le respecte, ii) que le projet litigieux ne remet pas en cause la destination de la zone et que iii) le caractère particulier du projet et de la parcelle justifie que l'on s'écarte de certaines prescriptions du R.C.U. à titre exceptionnel;

que, quant aux emplacements de parcage, elle compare les motifs de l'arrêt précité et ceux de l'acte attaqué; qu'elle soutient que la motivation formelle de la décision entreprise fait apparaître que la dérogation accordée ne remet pas en cause la destination de la zone, et permet de comprendre pourquoi la partie adverse a estimé que les emplacements de parkings autorisés présentaient une intégration paysagère

suffisante, notamment au regard des prescriptions du schéma de structure communal (S.S.C.) et révèle que c'est le rez-de-chaussée commercial pour lequel elle a opté, par opportunité, qui justifie qu'exceptionnellement, un nombre plus important de places de parcage soit autorisé; qu'elle ajoute que le requérant confond une divergence d'appréciation avec la partie adverse et une prétendue lacune en termes de motivation des raisons qui ont guidé sa décision;

que, quant à la toiture plate du volume secondaire, elle compare les motifs de l'arrêt précité et ceux de l'acte attaqué; qu'elle fait valoir que la motivation de ce dernier révèle que l'option de l'escalier extérieur a été favorisée en raison de l'espace constructible limité dont disposait le pétitionnaire pour son projet et permet également de comprendre, tout particulièrement à l'appui de plans joints à la demande de permis, que la toiture plate recouvre les locaux techniques, désignés sur les plans de "loge ORES" et "loge compteurs d'eau", et qu'elle permet d'y appuyer l'escalier extérieur qui conditionne l'accès au premier étage; qu'elle ajoute qu'il relève de son appréciation d'admettre un escalier extérieur plutôt qu'une construction plus grande qui eût permis d'abriter l'escalier;

que, quant aux prétendues erreurs d'appréciation, elle renvoie aux développements consacrés à la réfutation du deuxième moyen;

que, quant à la critique relative à l'enquête publique, elle répond qu'un défaut de réponse ne peut être imputé au courrier d'accompagnement de la décision entreprise; qu'elle ajoute que si le requérant entend, en réalité, critiquer la motivation de l'acte attaqué au regard de sa réclamation introduite dans le cadre de l'enquête publique, il reste en défaut d'énoncer les critiques qu'il aurait formulées lors de l'enquête publique et auxquelles il n'aurait pas trouvé de réponse dans l'acte attaqué; qu'elle se réfère aussi aux motifs spécifiques contenus dans l'acte, relativement aux réclamations régulièrement introduites;

Considérant que l'intervenante estime que l'autorité de chose jugée de l'arrêt n° 226.671 n'a pas été méconnue;

qu'elle se réfère, concernant les dérogations, à ce qu'elle expose dans le cadre du second moyen lequel porte exclusivement sur ces dernières;

que, concernant les réponses apportées à la réclamation lors de l'enquête publique, elle note que l'acte attaqué synthétise les réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique et qu'il y répond d'une manière qui respecte à la fois la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs et l'autorité de la chose jugée de l'arrêt du 11 mars 2014, précité;

Considérant que le moyen est suffisamment clair en ce qu'il dénonce des vices de motivation de l'acte attaqué; que les fins de non recevoir sont écartées;

Considérant 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 cette motivation doit permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que, concernant le caractère exceptionnel de la dérogation, la motivation peut être succincte, pour autant qu'elle ne soit pas vague et passe-partout et permette de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet;

Considérant que l'autorité de chose jugée d'un arrêt d'annulation d'un acte administratif interdit à l'autorité de reprendre le même acte sans corriger l'irrégularité qui a justifié l'annulation; que, en dehors des cas où l'autorité est tenue de se prononcer à nouveau ou de ceux où la réfection de l'acte est interdite, l'administration est libre de prendre ou non un nouvel acte; que, lorsque son choix se porte sur la réfection de l'acte, elle peut reprendre la procédure soit ab initio soit au stade de l'irrégularité constatée en corrigeant cette dernière;

Considérant que l'arrêt n° 226.671 du 11 mars 2014 a jugé comme suit à propos du volume secondaire à toit plat accolé au volume principal :

" [...] 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 que la motivation de l'acte attaqué indique ce qui suit à propos de ce volume secondaire :

" [...]

- les actes et travaux envisagés respectent les lignes de forces du paysage. En effet, cette toiture plate de dimension très réduite est située en retrait par rapport à l'habitation et n'est pas visible depuis le chemin de Strins. En outre, elle est partiellement cachée par l'escalier extérieur;

[...]"

qu'une motivation similaire y figure également en ce qui concerne le balcon;

Considérant que la surface de la toiture plate semble sous-évaluée par l'acte attaqué (1,26 m²); qu'en effet, le local de compteur accolé au bâtiment principal a déjà une forme carrée dont les côtés font 140 cm selon les plans; que, de plus, le palier situé au premier étage qui fait office de toiture plate et de balcon pour ce volume secondaire est plus long et plus large que ce local comme le montrent également les plans; que, en outre, si ce volume secondaire ne sera pas visible à partir du chemin de Strins, il le sera bien depuis la route de Genval et également depuis la propriété du requérant puisqu'il surplombe la haie séparative; que, dans ces directions, l'escalier ne dissimulera pas ce volume secondaire qu'il aura plutôt tendance à souligner;

qu'il s'ensuit que si le visa d'une surface de 1,26 m² peut passer pour une erreur matérielle au regard des plans et du mesurage contenu dans l'arrêt n° 226.671, les motifs que donne l'acte attaqué en vue de justifier le respect des lignes de force du paysage semblent erronés en fait;

Considérant, en revanche, en ce qui concerne les dalles engazonnées qui seront situées au niveau du sol et le caractère aveugle du mur de la façade arrière, qui est justifié dans l'acte attaqué par la nécessité de respecter le code civil en ce qui concerne les vues droites, que, *prima facie*, l'auteur de l'acte attaqué a pu raisonnablement considérer que ces éléments respectent les lignes de force du paysage, définies comme "des lignes d'origine naturelle ou artificielle mettant en évidence la structure générale du paysage et servant de guide pour le regard" et qui "forment un dessin simplifié du paysage" (Etat de l'environnement wallon 1996 - Paysage, Ministère de la Région wallonne, p. 16, en ligne à l'adresse <http://etat.environnement.wallonie.be/index.php?page=archives>);

Considérant que la taille de la zone de parking semble justifiée par le nombre d'emplacements de parking imposé par le R.C.U. pour les activités commerciales et par la présence d'une habitation;

Considérant que l'implantation en fond de parcelle du bâtiment semble liée à la présence d'une zone de recul de 17 mètres qui limite fortement les possibilités de construction sur la parcelle pourtant située en zone d'habitat;

Considérant que la présence d'un logement conforme au Code du logement fait également l'objet d'une motivation formelle;

Considérant que, à la différence de ce qui avait été constaté s'agissant du permis du 26 août 2013, ces indications figurent dans la motivation formelle de l'acte attaqué en réponse à la réclamation de la partie requérante;

Considérant qu'en ce qu'il vise la motivation inadéquate, le premier moyen est partiellement sérieux;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen :

- " * du non respect et de la violation des prescriptions du CWATUPE et notamment les art. 1, 16, 78, 113, 114, des prescriptions du schéma de structure
- ** et du RCU de Lasne, et notamment les articles :
 - VI.2.1.3 (1) surface construite au sol - visant tous les volumes construi[t]s 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";

Considérant qu'il fait valoir successivement :

- qu'aucun élément "ne vient justifier en quoi les dérogations sont acceptables, compte tenu de la nécessité légalement requise de faire un usage modéré de la dérogation et de montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action";
- que "le projet ne respecte pas les zones de recul par rapport à la voirie, qui constituent cependant un des traits caractéristiques de l'environnement bâti immédiat, [...]";
- que le projet "s'implante à ras de la limite avec le requérant, alors que les biens dans ce quartier sont en recul de 5 à 6 mètres par rapport à la limite";
- que ce projet "flanqué de sa tour de guet / balcon / toiture plate, est en totale rupture avec le paysage du quartier et va imposer au requérant une situation qui ruiner la vie de ce dernier";
- que la rue de Strins qui est une petite voirie de campagne bordée de part et d'autre de talus herbeux, ne comporte pas d'emplacements de stationnement comme erronément repris au plan du demandeur de permis et se trouve à sens unique depuis la route de Genval, ce qui interdit l'accès à cette voirie au départ de la route de Genval, contrairement à ce que laisse entendre le permis attaqué;

- que l'acte contient une erreur de fait puisqu'il est impossible de rentrer dans ce chemin au départ de "l'angle Strins /route de Genval";
- qu'aucune preuve n'est donnée de ce qu'un projet différent mais à la mesure du terrain et de la limite de voirie, n'aurait pu s'intégrer dans ce paysage, sans les dérogations importantes, qu'en supprimant la petite excroissance perpendiculaire à la route de Genval, et qu'il était possible d'implanter un bien respectueux des zones de recul et sans devoir disposer d'une zone de parking tout à fait démesurée et avec un accès à l'étage par l'intérieur;
- qu'il est inexact que le projet permettrait d'assurer une continuité dans le commerce route de Genval - chemin de Strins - rue Crollé, dès lors que dans le sens chemin de Strins, rue Crollé et au delà, il n'y pas de commerce;
- que la partie adverse ne motive pas non plus sa décision par rapport aux réclamations des riverains et notamment la non conformité du projet avec le bon aménagement existant depuis des décennies dans ce quartier;
- que ce n'est pas le critère du bon aménagement des lieux et le principe inscrit à l'article 1^{er} du CWATUP, qui est pris en compte, mais bien le seul intérêt personnel du demandeur de permis, ce qui constitue un détournement de pouvoir;
- que les dispositions du R.C.U. prévoient que pour une bonne intégration dans le paysage local, les projets doivent respecter notamment les dispositions suivantes :
 - la surface minéralisée ne peut excéder la surface construite,
 - la surface totale de l'emprise ne peut excéder 30 % de la zone urbanisable,
 - l'aire de stationnement ne peut être visible depuis l'espace public,
 - pas de toiture plate ni balcon,
 et qu'en l'espèce ces caractéristiques essentielles ne sont pas respectées;
- que, en contrariété avec les dispositions légales qui imposent une motivation précise et complète, la partie adverse ne justifie en rien en quoi les règles de bon aménagement des lieux et de l'intégration avec le bâti existant, seraient rencontrées par l'implantation d'un immeuble à moins de 70 cm de la limite avec le voisin, contraignant ainsi à ériger un mur aveugle de plus de 12 mètres et d'accepter que l'accès au 1^{er} étage puisse se faire par une sorte de "tour" appuyée sur une toiture plate;
- que l'acte attaqué admet la dérogation sollicitée quant à la toiture plate au motif qu'elle représente 1,26 m², qu'elle sert à couvrir le local des compteurs et qu'il s'agit d'un volume de liaison, alors que le Conseil d'Etat avait retenu - sur la base des plans identiques à ceux retenus par le collège pour la décision querellée -, que cette toiture plate avait une superficie de 3,36 m², qu'il ne s'agit pas d'un volume de liaison, mais un élément d'un escalier extérieur, seul accès au 1^{er} étage, aménagé en appartement;
- que c'est par l'effet d'une erreur manifeste d'appréciation que le collège affirme que ces travaux respectent les lignes de force du paysage, sans définir ce qu'il entend en l'espèce par ces lignes de force, et en affirmant que ce respect découlerait d'une

dimension réduite en retrait par rapport à l'habitation, alors que le paysage environnant est fait de volume classiques et traditionnels, sans excroissance disproportionnée comme celle du projet attaqué, où le constructeur vient imposer au requérant, voisin direct, non seulement une construction imposante à 70 cm de la limite, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux respecté par les autres propriétés, et vient en outre imposer une sorte de balcon avec vue directe sur le bien du requérant qui a de ce côté les pièces de vie de sa maison, les chambres étant implantées de l'autre côté;

- que ce balcon sera bien visible non seulement depuis sa propriété, mais également depuis la route de Genval;
- que l'artifice de l'escalier extérieur reposant sur une toiture plate ne répond ni à un aménagement cohérent des lieux ni à l'obligation de justifier en quoi cette dérogation exceptionnelle serait nécessaire pour respecter les lignes de force paysage;
- que ce n'est pas le critère légal d'intérêt général qui a été retenu, mais l'intérêt privé et personnel d'un constructeur à qui il est donné abusivement un privilège de déroger aux règlements et lois, pour pouvoir réaliser un projet certes précis, mais en totale contrariété avec l'environnement, démesuré par rapport à une superficie d'à peine 640 m², enchâssé à l'angle de deux voiries;
- que ce projet est en rupture totale avec le bâti environnant, alors que comme exposé par ailleurs, un autre programme permet indiscutablement d'implanter une bâtisse avec le recul nécessaire et sans une zone de parking démesurée créant un préjudice irréparable pour le requérant;
- que le programme de mixité commerce - logement, n'est en rien une obligation, que son dossier démontre que, en deçà du chemin de Strins, la zone ne comprend pas de commerces; qu'il apparaît incompréhensible et sans la moindre motivation d'accepter ce programme "mixte", qui va totalement à l'encontre d'un bon aménagement des lieux;
- que la répétition sans fin de la situation du projet à l'angle des voiries ne constitue qu'un descriptif, dont l'arrêt d'annulation de 2014 a déjà jugé qu'il s'agit là d'une description et non d'une justification de son caractère exceptionnel;
- que l'artifice de l'escalier extérieur est contraire à l'habitat traditionnel et aux constructions avoisinantes et que c'est par une erreur manifeste d'appréciation et un excès de pouvoir que la partie adverse a validé cette option architecturale et d'aménagement des lieux, en contradiction avec ses règlements, en retenant le caractère de faible superficie de la toiture plate ou le fait qu'il s'agirait d'un balcon servant de palier, ou encore de volume de liaison, alors qu'en réalité il s'agit là simplement d'artifices de langage pour faire passer l'option de l'escalier extérieur, dénoncée par les réclamations et le requérant, comme totalement contraire au bâti existant et traditionnel respecté depuis des générations - et de nature à créer un préjudice irréparable au requérant;

- que le paysage environnant ne comprend nulle part un "escalier" extérieur pour donner accès à un logement privé et que tous les accès à des logements d'étage, se font via un escalier intérieur;
- que, au vu de la dérogation quant à l'occupation du sol, notamment, on tente ici de faire passer cet escalier comme petit volume de liaison, pour du même coup considérer que les volumes de liaison ne sont pas interdits et qu'il y a à nouveau une erreur manifeste d'appréciation dès lors que, "sans escalier + balcon toiture plate, tout le 1^{er} étage n'est pas exploitable !";
- que cet artifice sert en réalité au demandeur du permis pour lui permettre de vanter qu'il n'excède ainsi pas de manière trop importante l'emprise au sol, lui qui est "forcé" d'aménager sur un coin de voirie;
- que la décision ne repose que sur des descriptifs de la situation de fait ou des artifices, ce qui est contraire à l'obligation légale sur la motivation préalable à l'acceptation - qui doit rester exceptionnelle - des dérogations au R.C.U.;
- que c'est également à tort et de manière contradictoire que la partie adverse retient que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement permet de retenir que le projet n'aura aucune incidence sur l'environnement, que cette notice rédigée par le demandeur du permis porte que le projet s'intègre parfaitement à l'habitat traditionnel et aux constructions avoisinantes, tant par sa typologie que par son implantation;
- que la partie adverse n'analyse en rien comment le projet serait compatible avec le bâti avoisinant chemin de Strins, alors que le projet ne s'intègre pas du tout du fait de ses caractéristiques : les immeubles ne sont pas collés aux limites de propriété et ne comportent pas de mur aveugle sur plusieurs mètres, ne comportent pas d'accès aux étages via une "tour" surplombant les propriétés voisines, ni des zones de parking contre les haies privatives du voisin;
- que c'est uniquement par un défaut de motivation et une absence de réponse aux différents arguments à l'appui du recours en annulation, que la partie adverse en arrive à prendre la décision attaquée, ce qui s'analyse en une erreur manifeste d'appréciation et un excès de pouvoir;
- que la partie adverse devait motiver sa décision sur le caractère acceptable ou non de la dérogation en fonction des articles 113 et 114 du CWATUPE;
- que l'exiguïté des lieux à un angle de voirie devait amener à motiver de manière très précise pourquoi à titre exceptionnel une dérogation était nécessaire dans le respect des lignes du paysage;
- que l'implantation est en complète rupture avec le bâti du chemin de Strins et une conception en rupture avec les règles du bon aménagement des lieux et celles du CWATUPE et du R.C.U. de Lasne;
- que le projet déroge tellement au règlement qu'il apparaît clairement que l'autorité ne pouvait normalement pas accepter ce programme;

- qu'au vu des caractéristiques du terrain et notamment de sa superficie insuffisante, pour répondre au prescrit du R.C.U., il fallait retenir un projet limité, ce qui était parfaitement possible comme il l'avait esquissé et que le collège a tort d'affirmer que "aucune alternative raisonnable n'apparaît avoir pu être retenue, vu notamment la configuration du terrain";
- que le schéma de structure communal (S.S.C.) du 19 décembre 2000 a précisément eu pour objectif de préserver les caractéristiques essentielles des différents quartiers de la commune et que l'autorité y fait référence sans en retenir les prescriptions qui devaient l'amener à refuser le permis sollicité;

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse soutient tout d'abord que le moyen est partiellement irrecevable :

- en ce qu'il vise l'article 1^{er} du CWATUPE sans toutefois exposer en quoi ce territoire commun serait en l'espèce mis en péril par l'acte litigieux;
- en ce qu'il invoque l'article 16 du CWATUPE et le S.S.C. sans viser aucune disposition de celui-ci, ce qui s'apparente à un défaut de précision de la disposition de droit prétendument violée;
- en ce qu'il se contente de préciser que ledit schéma de structure a pour objectif de préserver les caractéristiques essentielles des différents quartiers de la commune et que l'acte attaqué ne retiendrait pas ces "avis et prescriptions", sans toutefois préciser en quoi ces objectifs, avis ou prescriptions ne seraient pas respectés, ce qui s'apparente à un défaut de précision de la manière dont la disposition de droit invoquée serait prétendument violée;
- en ce qu'il se réfère à une éventuelle mise en péril de la destination résidentielle de la zone ou à une éventuelle incompatibilité avec le voisinage, sans se prévaloir de l'article 26 du CWATUPE et indiquer de disposition violée;
- en ce que "la lecture et la compréhension sont on ne peut plus difficiles";
- en ce qu'il se réfère au caractère erroné ou à l'incomplétude de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, semblant critiquer la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe au dossier de demande de permis d'urbanisme, sans se prévaloir d'aucune disposition du Code de l'environnement, si bien que, dans ces circonstances, le moyen ne peut en aucune façon être interprété au titre de violation des règles relative à l'évaluation des incidences environnementales du projet;
- en ce qu'il se réfère à une prétendue erreur manifeste d'appréciation de manière vague sans permettre d'exercice des droits de la défense;

Considérant que la partie adverse constate ensuite que le moyen fait une critique du respect du R.C.U. (prétendue violation de l'article 78 du CWATUPE) et invoque une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle estime que le requérant semble se

prévaloir cumulativement d'une erreur manifeste d'appréciation et d'une prétendue violation de la disposition VI.2.1.5., § 2, du R.C.U., laquelle est notamment rédigée dans les termes suivants :

" Toute construction nouvelle (...) s'articule harmonieusement avec le bâti proche existant et avec l'espace public environnant. Cette articulation s'opère au moyen de bâtiments, de clôtures, de murs ou de haies constituées d'essence de la flore de référence.

Les volumes bâtis simples ou les ensembles constitués de volumes principaux et secondaires nouveaux ou existants sont implantés dans la surface utile. Ces volumes sont implantés de manière à s'intégrer harmonieusement avec le bâti proche existant. (...)"

qu'elle observe que requérant fait à cet égard valoir i) une implantation du bâtiment litigieux à moins de 70 cm de la limite séparative d'avec le fonds voisin, ii) un mur aveugle sur plus de 12 m, iii) un escalier extérieur donnant accès au premier étage au moyen d'un volume secondaire qui ne répondrait pas aux prescriptions du R.C.U. et qui donnerait vue sur la propriété du requérant et enfin, iv) les dérogations accordées au R.C.U.;

qu'elle prétend que le requérant n'apporte pas la démonstration d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle fait valoir :

- en ce qui concerne l'implantation du bâtiment litigieux à moins de 70 cm de la limite séparative d'avec le fonds voisin et le mur aveugle de 12 mètres de long, que cette implantation est en partie cachée par une haie existante, que seul un mur aveugle est prévu à cet endroit, qui ne donne aucune vue sur la propriété du requérant et que l'immeuble en projet est situé à plus de 7 mètres de l'immeuble du requérant et au nord de celui-ci;
- en ce qui concerne l'escalier extérieur donnant accès au premier étage au moyen d'un volume secondaire avec vue sur la propriété du requérant, que 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 mètre de la propriété voisine est en l'espèce respecté, sachant que l'extrémité de cet escalier est situé à plus de 2,2 mètres de la limite de propriété, sans oublier qu'il s'agit tout au plus d'un lieu de passage occasionnel;
- en ce qui concerne les dérogations accordées au R.C.U., que 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;
- en ce qui concerne la continuité du commerce route de Genval, qu'un simple regard sur le plan d'implantation ou sur la situation des lieux permet de constater que la route de Genval est bordée de commerces et que le rez-de-chaussée commercial

autorisé sera tourné vers cette même route de Genval, si bien que ce motif ne constitue dès lors ni une erreur de fait, ni une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'elle observe aussi que le requérant demeure en défaut de démontrer que les 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;

Considérant qu'elle observe encore que le requérant ne montre pas que la motivation de l'acte entrepris est inadéquate en ce qui concerne la continuité des traditions locales et les qualités à conserver à l'espace rue villageois et l'homogénéité générale des constructions, que l'autorité n'est pas tenue de donner les motifs de ses motifs, que l'acte contient des motifs relatifs au critère en question et impose dans le dispositif des conditions relatives à cette préoccupation, si bien que l'acte attaqué révèle à suffisance que l'autorité souhaite mettre l'accent sur les qualités à conserver de l'espace rue villageois et l'homogénéité générale des constructions;

Considérant qu'elle observe en outre relativement à l'argument pris du défaut de réponse aux réclamations, que le requérant se borne à affirmer qu'il n'a pas été adéquatement répondu à la réclamation qu'il a introduite dans le cadre de l'enquête publique et que, à défaut de développer son moyen de manière précise, il met la partie adverse dans l'impossibilité de saisir la critique prise du défaut de réponse à la réclamation du requérant par le biais de l'acte entrepris;

Considérant que l'intervenante soutient aussi que le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation des articles 1^{er}, 16 et 78 du CWATUPE, à défaut de permettre de saisir avec précision la critique formulée;

Considérant qu'elle prétend ensuite, quant aux dérogations du R.C.U., que chacune de celles-ci est assortie d'un exposé qui permet aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce et de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation du projet, qu'aucune n'altère la substance du R.C.U. ou ne le dénature et que la compatibilité du projet a été suffisamment analysée par la partie adverse;

qu'elle prétend que les critiques émises par le requérant tiennent à une vision diamétralement opposée qu'il a du bon aménagement du territoire par rapport à celle de la commune, sans qu'on puisse en inférer que les dérogations ne sont pas motivées ou que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation, c'est-à-dire une erreur que toute autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait pas commise; qu'elle

lui reproche de substituer son appréciation de l'aménagement du territoire à celui de la commune, ce qui ne se peut;

Considérant qu'elle précise, en ce qui concerne la surface minéralisée (article VI.2.1.3.) et le reproche pris du défaut de réponse aux réclamations, que, selon le R.C.U., la surface minéralisée, laquelle comprend toute partie du sol de la parcelle ou des parcelles aménagées sous la forme de cours, terrassements couverts, accès carrossables, aires de manœuvre, emplacements de stationnement et devant-de-portes, à l'exclusion de la surface construite, ne peut excéder l'équivalent de la surface construite au sol;

qu'elle fait valoir qu'en l'espèce et selon la note déposée par l'architecte de Renée WERY avec la demande de permis, la superficie totale du terrain est de 643 m², tandis que la surface construite au sol est de 95,58 m², soit un taux d'occupation de 14,86 %, ce qui correspond aux prescriptions du R.C.U., dès lors que ce dernier impose que la surface construite au sol (l'addition de la surface du volume principal et la surface des volumes secondaires et complémentaires) ne dépasse pas, notamment dans les périmètres mixtes d'habitat et d'entreprise, 15 % de la superficie de la partie de la parcelle ou des parcelles situées en zone urbanisable;

qu'elle concède que la surface construite au sol est de 95,58 m², tandis que la surface minéralisée est de 198,50 m², ce qui constitue une dérogation que l'acte attaqué justifie;

qu'elle conclut que la partie adverse explique bien comment les règles de bon aménagement des lieux et de l'intégration avec le bâti existant sont rencontrées en l'espèce, qu'elle examine de manière suffisante la compatibilité de la dérogation avec la destination générale de la zone, avec le contexte architectural de cette zone et avec son option urbanistique et que l'acte attaqué permet de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a autorisé la dérogation du projet à l'article VI.2.1.3 du R.C.U. relatif à la surface minéralisée maximale;

Considérant qu'elle précise, en ce qui concerne la surface totale de l'emprise au sol (article VI.2.1.3.), que, en application de l'article VI.1.3. du R.C.U., la surface totale de l'emprise au sol (l'addition de la surface construite au sol + la surface minéralisée) ne peut dépasser 30 % de la partie de la parcelle ou des parcelles situées en zone urbanisable au plan de secteur, que, en l'espèce, la surface de l'emprise au sol est de 45,73 % et la surface construite au sol est de 95,58 m² et que l'acte contient à ce sujet une motivation adéquate;

Considérant qu'elle précise, en ce qui concerne la visibilité de l'aire de stationnement depuis l'espace public (article VI.2.1.8.), et aux nuisances qu'engendrerait le projet pour le jardin du requérant, que, l'acte attaqué autorise la dérogation en la motivant, outre les justifications générales liées à la destination, au projet et à la situation ainsi qu'au caractère exceptionnel de la dérogation;

qu'elle ajoute que la contradiction dénoncée par le requérant n'existe pas entre les faits (le sens unique du chemin des Strins) et la motivation de l'acte attaqué; qu'elle fait valoir que le sens unique du chemin des Strins n'empêche aucunement l'arrivée des véhicules par cette route;

Considérant qu'elle précise, en ce qui concerne la toiture plate (article VI.2.3.1.), que le requérant dénonce la présentation de l'annexe abritant les compteurs comme un volume de liaison alors qu'il s'agirait d'une toiture plate interdite par l'article VI.2.3.1. du R.C.U. et qu'il soutient particulièrement que :

- cette annexe ne respecterait pas les lignes de force du paysage;
- cette annexe serait contraire au bon aménagement des lieux;
- cette annexe crée des vues sur sa propriété et est visible depuis l'espace public;
- le projet est en rupture totale avec le bâti environnant;
- seul l'intérêt privé et personnel du constructeur a été retenu;

qu'elle se réfère à l'article VI.2.3.1., § 2, du R.C.U. et à la motivation de l'acte attaqué; qu'elle fait valoir que le R.C.U. ne définit pas la notion de "volume de liaison", que le sens commun trouve à s'appliquer, que l'annexe est un volume assurant la liaison entre l'escalier extérieur et l'appartement de l'étage, que cette dérogation a été examinée par la partie adverse en ce compris l'examen de la compatibilité avec la destination générale de la zone, avec le contexte architectural de cette zone et avec son option urbanistique et que, par conséquent, les critiques du requérant relatives à la toiture plate de ce volume de liaison ne sont ni fondées ni sérieuses;

Considérant qu'elle précise, en ce qui concerne la présence d'un balcon (article VI.2.3.2.), que l'accès au premier étage se fait par un escalier extérieur qui aboutit sur un palier, que cet escalier se situe à 2,25 mètres de la limite mitoyenne et, partant, respecte les distances des servitudes de vue et de jour imposées par le Code civil, qu'il n'a jamais été caché que la toiture plate sert en fait de palier, que cet escalier donne effectivement accès au logement du premier étage, ce qui n'a jamais été caché non plus; qu'elle s'interroge dès lors sur la critique rédigée comme suit :

" 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!";

qu'elle soutient que les plans sont clairs quant à l'accessibilité de l'appartement par cet escalier et qu'il ne s'agit pas d'un artifice permettant à la demandeuse de permis de ne pas excéder l'emprise au sol puisqu'il a été exposé que l'emprise au sol ne correspond pas aux prescriptions du R.C.U.;

Considérant qu'elle précise enfin, en ce qui concerne les incidences du projet sur l'environnement, que le grief adressé à la notice ne se fonde sur l'invocation d'aucune règle, que l'acte attaqué examine la notice préalable des incidences dans une motivation et que le désaccord du requérant sur cette affirmation ne lui permet pas de soutenir qu'elle n'existe pas; qu'elle ajoute que la motivation ne reflète pas une confiance aveugle dans la notice, mais révèle un examen de la situation par l'auteur de l'acte attaqué;

Considérant que les développements du moyen indiquent les raisons pour lesquelles le requérant estime que la notion de "patrimoine commun" visée à l'article 1^{er} du CWATUPE ainsi que le S.S.C., visé aux articles 16 et 78 du CWATUPE, sont méconnus; que le moyen est recevable;

Considérant que l'article 114 du CWATUPE impose expressément de n'accorder les dérogations qu'à titre exceptionnel lorsqu'il s'agit de déroger en application des articles 110 à 113; que ce caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; qu'il revient à l'administration de justifier que la dérogation qui est admissible au regard des critères de l'article 113 n'est pas accordée par facilité, mais avec modération, après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe et après avoir conclu que la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que cette décision relève du pouvoir discrétionnaire et ne peut être censurée par le Conseil d'Etat que si l'administration commet une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité administrative et du requérant quant au bon aménagement des lieux ou aux conditions d'admission de la dérogation dans la mesure où celles-ci laissent à l'administration un pouvoir discrétionnaire; que rien ne s'oppose à ce que l'autorité s'approprie les justifications proposées par le demandeur de permis sur les dérogations pour motiver une décision; qu'il s'agit de choix d'opportunité au sujet desquels seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée;

Considérant que la situation de la parcelle sur laquelle s'implante la construction litigieuse est singulière, comme le rappelle la motivation de l'acte attaqué, compte tenu de son étroitesse et de la limitation importante apportée par la zone de recul imposée par la présence d'une route nationale; que l'autorité a pu estimer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation que l'implantation proposée était la seule permettant de garantir le caractère constructible de cette parcelle, conformément à sa localisation en zone d'habitat; que la circonstance que le requérant a une conception différente du bon aménagement des lieux n'énervé pas cette constatation;

Considérant qu'il existe déjà, de l'autre côté du chemin de Strins, un commerce de chaussures, ainsi que d'autres commerces à proximité immédiate, le long de la route de Genval; que le projet se situe d'ailleurs dans le périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de service prévu par le S.S.C. et le R.C.U.;

Considérant que l'implantation du bâtiment litigieux et de son parking ne constitue pas en elle-même une dérogation au R.C.U.; que l'acte attaqué indique les motifs pour lesquels l'autorité a estimé que cette implantation est conforme au bon aménagement des lieux et qu'il n'est pas démontré qu'elle aurait commis une erreur manifeste d'appréciation à ce sujet;

Considérant que les dérogations liées à la surface minéralisée et à la surface totale de l'emprise sont motivées dans l'acte attaqué, contrairement au permis qui avait été antérieurement annulé; qu'elles sont liées à la situation spécifique de la parcelle et visent notamment à permettre de respecter le nombre d'emplacements de parking imposé par le R.C.U. pour un commerce; qu'il n'apparaît pas non plus qu'elles seraient constitutives d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, en ce qui concerne la visibilité de l'aire de stationnement depuis l'espace public, que la dérogation au R.C.U. n'est pas accordée puisqu'une clôture couverte de lierre d'une hauteur maximum de 1,5 mètre à prévoir en bordure de l'aire de stationnement est imposée à titre de condition;

Considérant, en ce qui concerne les dérogations relatives à la toiture plate et au balcon surplombant le volume secondaire accolé, qu'il a déjà été exposé dans l'examen du premier moyen que leur justification au regard de l'intégration paysagère semble erronée;

Considérant que l'acte attaqué n'indique pas que le projet n'aura aucune incidence sur l'environnement, mais que ces incidences ne seront pas suffisamment notables pour nécessiter une étude des incidences, ce qui semble difficilement

contestable; que le requérant s'abstient d'indiquer une norme juridique qui serait violée à ce sujet;

Considérant qu'il n'apparaît pas davantage que l'acte attaqué en lui-même porterait atteinte au patrimoine commun auquel fait référence l'article 1^{er} du CWATUPE;

Considérant que le projet est implanté dans un "périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales ou de service" au S.S.C. qui est destiné à accueillir les entreprises "dont l'implantation n'est pas souhaitable dans les autres périmètres d'habitat en raison de leur impact en termes de trafic et de leur dimension ou en raison d'autres nuisances pour le voisinage immédiat" (chapitre II "schéma des affectations", point 1.7); que la violation du S.S.C. n'est pas établie;

Considérant que le second moyen est partiellement sérieux;

Considérant, en ce qui concerne l'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation, que la partie requérante justifie l'urgence de la manière suivante :

" Attendu que la demande présente un caractère trop urgent que pour être traitée uniquement en annulation;

Le requérant se réfère à l'exposé des faits ci dessus, poursuit la suspension de la décision prise par le Collège Communal de Lasne du 23/11/15 suivant délibération datée du 20/1/16, qui a décidé de délivrer un permis d'urbanisme à M^{me} WERY R. sous la référence 2013-065, pour la construction d'un immeuble mixte chemin de Strins;

Pour rappel, à l'appui du constat que le requérant subit un dommage totalement disproportionné dans le cadre du projet en cause :

- dérogations importantes sans motivation, au R.C.U. et aux règles du CWATUPE;
- absence de toute valeur à l'affirmation du demandeur du permis, qui affirme que son projet s'intègre parfaitement dans l'habitat du quartier;

Alors que :

- le bien est implanté à un peu plus de 50 cm de la limite séparative avec le bien du requérant! En contrariété avec les implantations dans le chemin de Strins qui respectent toutes une zone de recul latéral de plus de 2 m;
- l'implantation et la conception du projet sont en réalité non pas motivées par le bon aménagement des lieux, mais par la volonté d'un demandeur d'implanter un bien démesuré par rapport à la parcelle, qui est de superficie réduite $\pm 640 \text{ m}^2$, sise à l'angle et au carrefour formé par chemin de Strins et route de Genval;
- le projet est contraire au bon aménagement des lieux notamment par l'imposition faite au requérant de souffrir un long mur pignon aveugle de + 12 m qui est accolé littéralement à la haie privative du requérant; cet aménagement d'un grand mur aveugle est en totale contrariété avec tout le parti architectural du chemin de Strins et des villas de la route de Genval; c'est un peu comme un mur de prison (voir la lettre adressée au Fonctionnaire délégué en date du 8/7/13), qui est implanté à $\pm 50 \text{ cm}$ de la limite des

propriétés; la contrariété avec les règles sur les vues, dans le code civil et le code rural, est indicative également de l'incompatibilité du projet avec le site;

- une zone de parking est implantée le long de l'habitation du requérant et de sa zone de jardin; avec la conséquence que les véhicules vont venir «mourir» contre sa haie (qui est privative ce qui est reconnu par le géomètre de la demanderesse de permis);
- avec la circonstance aggravante supplémentaire de créer une zone de bruit importante (vu le nombre important de véhicules pouvant stationner par roulement incessant pour rejoindre le commerce) le long des pièces d'habitation du bien, sans compter la situation aggravante supplémentaire que en fin de journée (à partir de $\pm$ 16h30 en hiver !!!) et soirée, les véhicules vont rentrer phares dirigés vers la propriété, qui va en subir un préjudice certain, qui dépasse très largement la mesure de ce qui est acceptable dans ce genre de quartiers. On parle d'emplacements de stationnement sur près de 100 m². La zone de jardin sera complètement ruinée par les vas et viens de véhicules divers à hauteur de cette zone réservée à la détente! Et contrairement à l'affirmation nouvelle du collègue, ce n'est pas le mur aveugle de 12 m qui va protéger le bien du requérant, puisque le parking est implanté en un autre endroit!!
- une toiture plate / balcon est en outre prévue pour accrocher un escalier extérieur surplombé de deux espaces terrasse qui donnent une vue directe sur le bien du requérant vers : living, salle de bain, chambre, jardin - ce mode d'aménagement pour accéder à un logement est manifestement en contrariété totale un bon aménagement des lieux;
Prévoir comme seul accès au logement de l'étage, un escalier extérieur, n'est pas une mesure conforme au bon aménagement du territoire; cette situation est également contraire à l'aménagement des lieux dans ce quartier de même que dans toute cette commune; ceci dénote encore une fois un parti urbanistique qui ne tend absolument pas à une intégration dans le paysage, mais bien à une utilisation d'un espace restreint où on tente d'implanter un immeuble qui ne répond en rien aux règles du bon aménagement des lieux, ni aux règles du droit civil;
- Le projet architectural n'est donc pas tourné vers une intégration avec le paysage, mais bien imaginé pour permettre une rentabilisation maximum de ce coin de terre sis sur un carrefour et grevé des servitudes imposées par l'administration des routes;

Attendu que le requérant considère que la décision d'octroi du permis sollicité est de nature à causer un préjudice grave difficilement réparable;

Ce sont en effet les caractéristiques du projet de bâtisse litigieux qui sont de nature à créer un dommage grave et difficilement réparable;

Quoi que le projet soit implanté en zone d'habitat au plan de secteur, il appert que ce projet emporte des dérogations et un concept de bâtir, qui est fondamentalement contraire au bon aménagement des lieux et aux dispositions du CWATUPE et du R.C.U.;

Le projet en cause va imposer au requérant un dommage disproportionné par rapport au droit de bâtir appartenant au demandeur du permis;

Les éléments concrets suivants sont en cause :

- (1) implantation à quelques centimètres de la limite des propriétés d'un mur aveugle de plus de 12 m de longueur,
- (2) implantation d'un escalier extérieur conçu sur base d'une toiture plate interdite dans le R.C.U. et devant sans doute pallier à une autre dérogation au R.C.U., étant l'insuffisance de la zone capable de bâtir en fonction du R.C.U. de Lasne; Avec la circonstance supplémentaire de l'aménagement de terrasse/balcon donnant vue directe sur le bien du requérant à la limite des propriétés,
- (3) implantation d'une zone de parking le long du jardin du requérant d'une dizaine d'emplacements permettant à de nombreuses voitures de stationner

- en rotation - perpendiculairement à la limite des propriétés avec comme conséquences une perturbation disproportionnée de la vie dans le bien du requérant avec les lumières des phares donnant directement sur le bien du requérant, et les bruits et odeurs des véhicules en zone de jardin,

Ces éléments constituent une forme de préjudice qui dépasse manifestement ce que le citoyen peut attendre dans la zone concernée;

Est cause de préjudice irréparable :

Le parti architectural pris de prévoir une emprise au sol démesurée amène à un préjudice irréparable pour le requérant :

- 1) une implantation d'un mur aveugle sur 12 m à ras de la limite
- 2) une toiture plate/balcon avec vue directe voir photo au dossier prise depuis la haie et à hauteur de la terrasse de l'escalier extérieur, sur le bien du requérant,
- 3) la zone de parking tout au long de la zone de jardin du requérant, normalement destinée à la détente et qui va être ruinée par un flux d'automobiles bruyants et polluants,

et apparaît non seulement comme contraire aux règles du R.C.U., et du bon aménagement du territoire, mais impose au requérant - voisin - un préjudice irréparable;

Alors que le requérant dénonce dans sa réclamation la problématique de l'escalier extérieur (appuyé sur la toiture plate) comme contraire au R.C.U. et comme emportant un préjudice certain pour lui, la partie adverse ne retient que le caractère limité de la toiture plate qui ne servirait qu'à couvrir un local compteur ! Alors qu'en réalité on imagine cet artifice pour recevoir un escalier extérieur - Ce qui apparaît comme un élément totalement étranger à l'intégration dans le bâti et à l'homogénéité des constructions; Tant pareil élément ne se rencontre nulle part aux alentours;

Vu la hauteur de l'élément escalier, qui dépasse la haie - privative au requérant - longeant la limite, le bien du requérant sera - en cas de réalisation du projet -, perpétuellement soumis à cette «tour» de guet;

De même la pollution tant visuelle (lumières des phares) que sonore (bruits et odeurs des moteurs à ras de la haie longeant la limite séparative des biens), sont des éléments d'un préjudice difficilement réparable et totalement étrangers à ce que le requérant perçoit actuellement de la route; On va lui imposer une zone de parking implantée de telle façon que toute la circulation se fera le long de son jardin; cette situation va emporter des conséquences indiscutables sur le bien du requérant, sa viabilité et sa valeur, et surtout le bien être que le requérant est en droit d'atteindre dans cette partie de son bien;

Ces éléments sont en relation causale directe avec l'exécution du permis, si celui ci n'est pas suspendu; Aucun élément ne vient conforter le requérant dans le fait qu'en cas d'annulation, les travaux exécutés seront retirés- en telle sorte que le préjudice apparaît certain;

Aucun projet de construction d'une maison ne prévoit pareil «montage» avec une «tour» donnant une vue directe sur le bien du requérant, même par dessus la haie, qui n'est par ailleurs pas destinée à perdurer aussi longtemps; Les photos au dossier démontrent l'importance de la vue directe via le toit plat, accepté dans la décision querellée en contravention avec le R.C.U.; idem pour le mur aveugle et la zone de parking !

Que compte tenu de ces éléments, la demande de suspension apparaît fondée";

Considérant que, dans sa note d'observations, la partie adverse estime que le requérant ne démontre pas le caractère irréversible du préjudice vanté en l'espèce; qu'elle fait valoir que si le requérant tente de démontrer le caractère prétendument grave des inconvénients vantés à l'appui de son recours, il ne dit rien au sujet de leur caractère potentiellement irréversible; qu'elle note qu'une éventuelle perte de valeur patrimoniale est un préjudice réparable, ou d'un inconvénient réversible; que cette perte n'est d'ailleurs pas démontrée et que la condition d'urgence qui doit emporter un risque d'inconvénients graves et irréversibles n'est pas remplie en l'espèce;

Considérant que la partie adverse aborde à titre subsidiaire le caractère prétendument grave des inconvénients vantés par le requérant;

qu'elle fait valoir, en ce qui concerne la zone de parking, que les éléments allégués ne sont pas établis; qu'elle prétend que les 9 emplacements de parking donnant vers la propriété du requérant sont situés à 7 mètres de l'immeuble de celui-ci, que la haie du requérant constitue un obstacle empêchant la lumière des phares de déranger de manière importante le requérant dans sa maison, sachant qu'en hiver et aux heures où les phares des voitures seront allumés, le requérant ne sera à l'évidence pas dans son jardin, que le permis attaqué impose la pose d'une clôture couverte de lierre d'une hauteur maximum de 1,5 mètres en bordure de l'aire de stationnement, laquelle contribuera à empêcher la lumière des phares d'embêter le requérant et ce, d'autant mieux que le lierre présente des feuilles persistantes, que le requérant habite au bord d'une voirie et subit déjà les odeurs et bruits produits par les véhicules qui l'empruntent, sans que les quelques véhicules qui se rendront dans la propriété litigieuse n'aggravent sa situation de manière importante;

qu'elle fait valoir, en ce qui concerne le volume secondaire - escalier extérieur et terrasses, qu'il n'est pas établi que la configuration du projet permettrait à ses occupants de jouir d'une vue directe dans la propriété du requérant, en ce compris dans ses pièces de vie et par-dessus la haie; qu'elle précise que l'article 677 du Code civil est respecté 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 mètre de la propriété voisine, sachant que l'extrémité de l'escalier litigieux est situé à plus de 2,2 mètres de la limite de propriété; sans oublier qu'il s'agit tout au plus d'un lieu de passage occasionnel;

qu'elle conteste que les inconvénients imputés au parti architectural prétendument inacceptable et en rupture avec le bâti avoisinant en raison des nombreuses dérogations, de la création d'un mur aveugle de plus de 12 mètres de longueur et à quelques 50 cm de la limite de propriété, lequel s'apparenterait à un mur de prison ainsi que de la création d'un logement ne répondant pas aux normes légales seraient

inacceptables; qu'elle fait valoir que de telles considérations ne sont à l'évidence pas fondées et soutient qu'il faut tenir compte des éléments suivants :

- la viabilité du logement concerné qui, au demeurant, développe une superficie de 87 m², ne peut en aucun cas être constitutive d'un risque de préjudice personnel dans le chef du requérant,
- le caractère aveugle permet d'éviter toute vue chez le requérant,
- le mur aveugle est situé au nord de la propriété du requérant,
- le mur aveugle est en partie caché par la haie du requérant,
- l'immeuble du requérant se situe à plus de 7 mètres de ce mur aveugle,
- le mur litigieux n'est pas disproportionné au regard des murs que l'on rencontre habituellement en zone d'habitat, de sorte que le prétendu préjudice subi procède avant tout du caractère bâtissable de la parcelle et non de la mise en œuvre de l'acte entrepris;

Considérant que l'intervenante observe que le requérant prétend subir trois préjudices : la perte d'intimité, l'existence d'une pollution visuelle et sonore et la perte de "viabilité" et de valeur de son bien;

Considérant qu'elle soutient que le requérant ne démontre pas la réalité d'une perte d'intimité, qu'il ne dispose en effet d'aucun droit au maintien de la situation actuelle d'autant que le projet litigieux ainsi que son bien se situent en zone d'habitat, que la perte éventuelle d'intimité qui résulterait de la réalisation du projet constitue une gêne prévisible et inhérente à toute zone urbanisée et que le désagrément invoqué par le requérant ne permet pas de conclure que le préjudice invoqué serait manifestement excessif par rapport aux gênes de voisinage en ville, que le projet correspond donc exactement à la destination de la zone, que les inconvénients invoqués par le requérant trouvent en réalité leur source dans l'affectation que les plans d'urbanisme donnent à la parcelle sur laquelle s'implante le projet et que le préjudice allégué ne peut aussi être considéré comme grave;

qu'elle se réfère à l'exposé de l'auteur de projet dans son courrier daté du 24 avril 2013 joint à la demande de permis d'urbanisme où elle lit ce qui suit :

- " le terrain est actuellement bordé d'une haie voisine de conifères de ± 3 m de haut. Tenant compte du recul imposé par le MET de 17 m à partir de l'axe de la route de Genval, l'implantation de l'immeuble est prévue à 70 cm de la haie existante. Le gabarit et la hauteur de l'immeuble projeté est celui de l'habitation voisine, son emprise au sol est nettement inférieure à celle de l'habitation voisine. Vu l'orientation, l'immeuble envisagé ne projette aucune ombre vers le voisin";

qu'elle se réfère aussi aux photographies jointes au dossier de demande de permis qui, selon elle, permettent de bien visualiser la situation du requérant par rapport au projet :



qu'elle y aperçoit une épaisse haie de conifères qui isole l'habitation du requérant qui, hormis depuis le velux en toiture, n'a aucune vue directe vers la parcelle voisine :



qu'elle se réfère encore à la coupe 1-1 du plan d'implantation joint au permis qui permet, selon elle, de constater que le requérant n'aura de surcroît aucune vue sur le bâtiment voisin depuis les pièces de vie de son habitation, celle-ci étant située en très net retrait du chemin de Strins par rapport au bâtiment dont la construction est projetée;

qu'elle relève que si la parcelle sur laquelle s'implante le projet est en léger surplomb par rapport à la parcelle du requérant, la note explicative jointe à la demande de permis expose que "le terrain est remblayé, vraisemblablement suite aux travaux de remembrement et d'élargissement de la route de Genval et du chemin de Strins, il est prévu de descendre le niveau artificiel actuel du terrain pour éviter l'effet de butte et intégrer le bâtiment aux lignes directrices du paysage (cfr. photo 1)"; qu'elle en infère que, compte tenu de la configuration des lieux, de l'implantation du projet et de la circonstance que la façade arrière du bâtiment projeté sera aveugle, le requérant ne subira de toute évidence aucune perte de vue ou d'intimité;

qu'elle constate que celui-ci invoque néanmoins le fait que l'escalier extérieur menant à l'appartement situé au premier étage du bâtiment, constitue une véritable "tour de guet" permettant d'avoir une vue directe sur sa propriété; qu'elle répond que l'existence de vues, même directes, respectant les règles du Code civil, n'est pas ipso facto constitutive d'un risque de préjudice et que, en zone urbanisée, les habitants doivent tolérer une certaine gêne causée par la vue de leurs voisins sur leur bien, à la condition que cette gêne n'atteigne pas un inconvénient insupportable; qu'elle invite à tenir compte, en l'espèce, du fait que l'escalier extérieur permet uniquement d'accéder à la porte d'entrée de l'appartement situé au premier étage du bâtiment dont la construction est projetée et qu'il s'agit donc d'un lieu de passage dont la simple présence ne saurait constituer une gêne insupportable :

qu'elle ajoute que toute construction comportant un étage, implantée au même endroit que le projet, créerait les mêmes vues sur la propriété du requérant, quand bien même cette construction serait dépourvue d'escalier extérieur permettant d'accéder directement au premier étage et qu'ici également, l'inconvénient dont se plaint le requérant trouve exclusivement son origine dans le caractère constructible de la zone;

Considérant qu'elle soutient que le préjudice lié à l'existence d'une pollution visuelle et sonore n'est pas établi;

qu'elle note que la zone de parking réservée à la clientèle du commerce situé au rez-de-chaussée du bâtiment projeté, est située le long de la limite séparative entre les deux fonds, à 2,20 mètres de celle-ci, les véhicules devant se garer perpendiculairement à la haie du requérant et que, en revanche, la circulation des véhicules à proprement parler ne s'effectuera pas le long du jardin du requérant, mais bien du côté de la route de Genval; qu'elle se réfère au plan d'implantation joint à la demande de permis;

qu'elle estime infondée la crainte du requérant d'une gêne provoquée par les lumières des phares, ainsi que des bruits et des odeurs occasionnés par le déplacement des véhicules; qu'elle se réfère aux photographies qui permettent de constater que, compte tenu de l'épaisseur de la haie du requérant, les nuisances éventuellement occasionnées par le parking, seront nécessairement atténuées; qu'elle précise aussi que l'acte attaqué impose à titre de condition, l'aménagement, en bordure de l'aire de stationnement, d'une clôture couverte de lierre sur une hauteur maximum de 1,50 mètre afin de réduire les nuisances possibles pour le voisinage; qu'elle conclut que la présence de la haie du requérant, l'aménagement d'une zone tampon de 2,20 mètres de large entre la limite séparative des propriétés et la zone de parking, ainsi que le dispositif d'isolement supplémentaire imposé par le permis, permettront de contenir dans des limites acceptables pour le requérant, les inconvénients du projet et de l'activité qu'il suscitera, de sorte que l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable doit être écartée et que le préjudice prétendu relatif à une pollution visuelle et sonore ne constitue en aucun cas un dommage suffisamment grave;

qu'elle note encore, à titre surabondant, qu'une surface commerciale dont la superficie et la fréquentation sont très nettement supérieures à celles du projet, est à présent implantée le long du chemin de Strins, en face de la parcelle du requérant;

Considérant qu'elle soutient enfin que le préjudice lié à la perte de "viabilité" et de valeur du bien du requérant ne peut être retenu;

qu'elle observe que la parcelle sur laquelle s'implante le projet est située en zone d'habitat au plan de secteur et en périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de services au S.S.C. et au R.C.U. et que le projet correspond donc exactement à la destination de la zone; qu'elle estime que les inconvénients invoqués par le requérant trouvent en réalité leur source dans l'affectation que les plans d'urbanisme donnent à la parcelle sur laquelle s'implante le projet, de sorte, le préjudice allégué ne peut être considéré comme grave;

qu'elle observe aussi que le requérant ne fournit aucune explication à cet égard, de sorte que l'existence d'un risque de préjudice grave n'est pas démontrée;

qu'elle ajoute qu'il est évident que le projet, eu égard à sa nature, son implantation et son gabarit, n'est pas susceptible de remettre en cause la "viabilité" du bien du requérant et qu'un préjudice exclusivement financier ne peut en principe être tenu pour difficilement réparable;

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1^o, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'article 8, alinéa 1^{er}, 4^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat exige que la demande de suspension contienne "un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées";

Considérant que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties; que l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présente des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse laisser ceux-ci se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que, dans l'exposé des faits justifiant l'urgence que doit contenir sa demande de suspension, le requérant doit établir in concreto que l'exécution immédiate de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des inconvénients suffisamment graves; que cette démonstration de l'urgence ne peut se limiter à un exposé théorique, se cantonner à la seule évocation de précédents ou encore tenir en des considérations générales, mais doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner pour le requérant; que le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la demande de suspension;

Considérant qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance et peut être mis en œuvre à tout moment en sorte que la circonstance que celui-ci n'a encore connu aucun début d'exécution ne dément pas, en elle-même, l'existence d'une urgence incompatible avec le traitement du recours en annulation; qu'il en résulte qu'il appartient à la partie adverse ou intervenante de démontrer que le permis ne sera pas mis en œuvre à bref délai, de sorte qu'il n'y a pas d'urgence à statuer;

Considérant que la circonstance que le projet s'érige en zone d'habitat n'a pas pour effet que toute nuisance liée à la construction d'un bâtiment doive nécessairement être tenue pour admissible;

Considérant que, en l'espèce, compte tenu de l'étroitesse de la parcelle et de la présence de la route nationale, le requérant a pu légitimement douter qu'elle serait un jour construite; que, en outre, l'acte attaqué comporte plusieurs dérogations

au R.C.U. qui pouvaient difficilement être anticipées par le requérant; qu'ainsi la présence d'un volume secondaire pourvu d'une toiture plate accessible par un escalier extérieur et pouvant tenir lieu de balcon n'était pas prévisible alors qu'elle permet une vue très large sur sa propriété, diminuant d'une manière importante son intimité; que l'affectation de la parcelle en périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de services au S.S.C. n'atténue pas la gravité de cet inconvénient;

Considérant aussi que l'implantation très proche de la limite de propriété du bâtiment principal, situé à 70 cm de la haie et du parking, comportant neuf emplacements, situé à 2,2 mètres de la haie, auront nécessairement une influence non négligeable sur son cadre de vie;

Considérant que la mise en œuvre du permis d'urbanisme attaqué présente des inconvénients d'une gravité suffisante pour que l'on ne puisse laisser ceux-ci se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que la condition relative à l'urgence est remplie;

Considérant que les conditions sont réunies pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Renée WERY est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Lasne, le 20 janvier 2016 à Renée WERY pour la construction d'un immeuble mixte (commerce et logement) sur un bien sis chemin de Strins 1, et cadastré 4^{ème} division, section C, n^o 2b.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le 1^{er} juillet deux mille seize par :

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

M. PAQUES.