CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^{e} CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^{o} 238.250 du 18 mai 2017

A. 221.277/XIII-7915

En cause :

1. **BAUDET** Josette,
2. **DEWAEL** Philippe,
3. **HAUPTMANN** Philippe,
4. **KLEIPOOL** Yorick,
5. Madame **BOULANGER,**
6. **DAMMAN** Thierry,

ayant tous élu domicile chez
Me Grégory WINAND, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

XXXX
ayant élu domicile chez
Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 12 mai 2017, Josette BAUDET, Philippe DEWAEL, Philippe HAUPTMANN, Yorick KLEIPOOL, Madame BOULANGER et Thierry DAMMAN demandent, selon la procédure d'extrême urgence, la suspension de l'exécution de la décision du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports et du Bien-être animal du 3 novembre 2016 par laquelle est délivré un permis d'urbanisme aux époux XXXX pour la construction d'une maison unifamiliale sur un bien situé rue du Champ Binette, parcelle cadastrée 2ème division, section B, n° 118h5.

II. Procédure

Par une requête introduite le 23 janvier 2017 les mêmes requérants ont demandé l'annulation du même acte.

Par une requête introduite le 28 avril 2017 les mêmes requérants ont demandé la suspension de l'exécution du même acte selon la procédure ordinaire.

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 14 mars 2017, XXXX demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 29 mars 2017.

Le mémoire en réponse et le dossier administratif ont été déposés.

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 15 mai 2017, XXXX demande à être reçu en qualité de partie intervenante, dans la procédure en référé d'extrême urgence.

Par une ordonnance du 15 mai 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 16 mai 2017 à 14.30 heures.

Une note d'observations a été déposée par la partie adverse à l'audience.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

Me Grégory WINAND, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Mes Pierre MOËRYNCK et Alexandre HEKKERS, avocats, comparaissant pour la partie adverse, et M. XXXX, partie intervenante, assisté de Me Luca CECI, loco Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat, ont été entendus en leurs observations.

M. Marc JOASSART, premier auditeur au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Les époux XXXX entendent construire une maison unifamiliale rue du Champ Binette sur une parcelle cadastrée 2ème division, section B, n° 118h5 à Lasne.

La parcelle est située en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez adopté par l'arrêté royal du 28 mars 1979.

Elle se situe en périmètre de villages et hameaux au schéma de structure communal (S.S.C.) adopté par arrêté ministériel du 19 décembre 2000.

Un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) en vigueur depuis le 16 octobre 2004 est applicable. Le bien se situe également en périmètre de villages et hameaux audit règlement.

2. Une première demande de permis d'urbanisme est introduite en février 2015. Le 20 avril 2015, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité.

3. Le 12 juin 2015, les époux XXXX introduisent un recours au Gouvernement wallon.

Le 21 septembre 2015, le Ministre refuse le permis.

4. Les époux XXXX introduisent une deuxième demande de permis d'urbanisme en mars 2016.

5. Le 2 mai 2016, le collège communal refuse le permis sollicité.

6. Les demandeurs introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 30 juin 2016.

7. Le 8 août 2016, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

8. La direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4), direction juridique des recours et contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 14 septembre 2016, une proposition d'octroi du permis d'urbanisme.

9. Sur base de cette proposition, l'autorité de recours décide de soumettre la demande aux mesures particulières de publicité.

Une enquête publique se déroule du 30 septembre 2016 au 14 octobre 2016. Elle donne lieu à onze lettres de réclamations

10. Le 3 novembre 2016 le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports et du Bien-être animal délivre le permis d'urbanisme sur recours. Il s'agit de l'acte attaqué.

Cet acte repose notamment sur les motifs suivants :

" Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 14 septembre 2016, une proposition d'octroi du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

«Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par l'arrêté royal du 28 mars 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en périmètre de villages et hameaux au schéma de structure communal adopté par arrêté ministériel du 19 décembre 2000;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) est en vigueur depuis le 16 octobre 2004 sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien; que le bien est situé en périmètre de villages et hameaux audit règlement;

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

Considérant qu'au vu de cette notice et au regard des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 du livre I^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'était donc pas requise;

Considérant que la demande est conforme à la destination générale de la zone d'habitat telle que définie à l'article 26 du CWATUPE, lequel dispose que […]

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme sur les points suivants :

Article VI 2.1.3 imposant que la surface construite au sol ne dépasse pas 15 % de la superficie de la parcelle; que le projet prévoit une surface construite au sol de 92,73 m² alors que les 15 % de la superficie de la parcelle sont de 67,45 m²;

Article VI 2.1.5 imposant que le volume principal s'inscrive dans un rectangle capable dont le rapport façade/pignon soit compris entre 1,7 et 2,5; que le rapport façade/pignon du projet est de 1,28;

Considérant que l'article 113 du Code dispose que :

'Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :
1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales [...]';

Considérant que l'article 114 du Code stipule que :

'Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1er, 3°.
Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le Collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1er.
Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué';

Considérant que la demande de permis n'a pas été soumise à des mesures particulières de publicité; que l'organisation d'une enquête publique était requise en vertu de l'article 330, 11°, du Code;

Considérant que la demande de permis n'a pas été soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger; qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant que dans sa délibération, le Collège communal précise notamment que :

'[...] Considérant que le présent projet n'est pas intégré à son environnement bâti et non bâti, vu la volumétrie et les matériaux proposés; lesquels perturbent la volumétrie générale du bâtiment, ainsi que l'architecture de celui-ci en façade avant; qu'il ne convient pas d'admettre les dérogations sollicitées, lesquelles ne revêtent pas un caractère exceptionnel comme le prévoit l'article 114 du Code; [...]
Considérant que le présent projet ne respecte ni les caractéristiques des constructions existant dans un environnement proche, ni celles de l'habitat rural du Plateau limoneux brabançon que la Commune souhaite voir se maintenir et s'affirmer à travers les nouvelles constructions sans tomber dans le travers du plagiat; [...]
Considérant que la Commune vise à promouvoir un urbanisme et une architecture qui s'inscrivent dans la continuité des traditions locales mettant l'accent sur les qualités à conserver de l'espace rue villageois, et l'homogénéité générale des constructions; […]
Considérant qu'en implantant le garage en sous-sol par rapport au niveau naturel du terrain, le présent projet s'écarte de ce que la Commune impose, à savoir : une

implantation de l'ensemble du bâtiment, y compris les garages au niveau naturel afin de limiter au maximum les remblais/déblais; [...]';

Considérant la motivation avancée par les auteurs de projet dans leur courrier du 29 juin 2016 et dont les arguments peuvent être résumés comme suit :

- la parcelle est bâtissable et le taux d'occupation au sol limité à 15 % n'aurait permis la construction que d'une habitation de 67,8 m²;
- la largeur bâtissable pour garder un recul minimum par rapport aux propriétés voisines imposait une construction plus en profondeur que ce que les rapports (de 1,7 à 2,5 n'autorisent);
- l'accès au garage n'est pas un emplacement de parking mais un accès de pl[a]in pied avec le niveau de la voirie;
- les aires de stationnement extérieures ne sont pas obligatoires mais admises;
- la porte de garage ne présente pas de dessin contraire au rythme vertical des autres baies de la façade;
- le projet ne prévoit pas de balcon répondant à la définition du glossaire;
- les dérogations sont donc au nombre de 2 et non pas 9 comme signalé par la Commune;
- le caractère exceptionnel est bien présent en raison de la déclivité importante de la voirie et de la faible superficie du terrain;
- le projet s'intègre à l'environnement en raison notamment du choix des matériaux et de l'implantation;

Considérant que la Commission d'avis a adopté une position favorable, motivée notamment comme suit :

'[...] Compte tenu de ce que la DGO4 émet encore quelques remarques importantes : à savoir que contrairement à ce que relève le Collège dans sa décision, en matière de dérogations :

"1. Il n'y a pas d'aires extérieures aménagées en vue du stationnement des véhicules mais uniquement un accès de garage à rue (article VI 2.18);
2. Cet accès de garage à rue est établi de plain-pied avec le domaine public de la voirie ce qui est autorisé (article VI 2.11);
3. Les aires de stationnement, extérieures ne sont pas obligatoires mais admises (article VI 2.18);
4. La porte de garage ne présente pas de dessin contraire au rythme vertical des autres baies de la façade (article VI 2.5.3);
5. Le glossaire (p. 8) définit le balcon comme plate-forme en saillie sur une façade ce qui n'est pas le cas dans l'immeuble projeté, il n'y a aucune plate-forme en saillie sur les façades du volume principal de l'habitation (article VI 2.5.5 et glossaire p. 8)";

Compte tenu de ce que l'administration précise encore qu'une précédente demande a été refusée par le Collège communal en date du 20 avril 2015; ce refus a été confirmé par arrêté ministériel du 21 septembre 2015 suite au recours du demandeur; que l'actuelle demande concerne un projet modifié;

Compte tenu de ce que l'article 113 du CWATUP permet d'octroyer un permis d'urbanisme en dérogation aux prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale et ce pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage;

Compte tenu de ce que malgré sa superficie réduite, le terrain est bien à bâtir; que cet élément n'a jamais été contesté, pas même par l'autorité communale lors de la division; que la superficie bâtie de 93,72 m² n'est pas excessive; que le rapport

façade/pignon résulte de la configuration particulièrement compliquée du parcellaire;

Compte tenu de ce que la Commission a émis un avis défavorable sur le précédent projet en date du 10 août 2015; que cet avis précise que "la Commission estime que le projet doit être revu en considérant mieux les lieux c'est-à-dire en limitant l'intervention dans le talus et en minimisant la hauteur globale du bâtiment";

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet rencontre ces remarques; que les dérogations sont justifiées; que le projet s'intègre aux lignes de force du paysage et s'inscrit dans les circonstances urbanistiques et architecturales locales (…)';

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux se rallie pleinement à l'avis pertinent de la Commission;

Considérant que les dérogations présentent bien un caractère exceptionnel et peuvent en conséquence être admises en raison de la superficie réduite de la parcelle à bâtir ainsi que de la configuration particulière du parcellaire; qu'elles se justifient pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant que le projet a été nettement modifié par rapport à la demande précédente; qu'il répond aux remarques et objections formulées dans le précédent refus en recours (le talus a été préservé et la hauteur globale du bâtiment minimisée); que le nombre de dérogation a été nettement réduit puisqu'il est désormais réduit à deux;

Considérant que, dans le cadre de la procédure de recours, sur base de l'article 123 du Code qui stipule que «les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévus au présent titre. Le cas échéant, l'autorité de recours exécute, par l'entremise de la commune, les mesures particulières de publicité ou sollicite l'avis de la commission communale, auxquels cas les effets du rappel visé à l'article 121, alinéa 3, sont suspendus pendant quarante jours à dater de la demande de l'autorité de recours»; que dans ce cas, la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime qu'une enquête publique s'impose;

Considérant dès lors que moyennant la réalisation des mesures particulières de publicité, la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estim[e] que les dérogations sont acceptables, les lignes de forces du paysage sont recomposées et le prescrit des articles 113 et 114 est rencontré; que le permis peut être délivré»;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, et la Commission d'avis sur les recours;

Considérant que la demande de permis n'a pas été soumise aux mesures particulières de publicité; qu'en l'état, il est impossible à l'autorité de recours d'accorder légalement les dérogations et de délivrer le permis d'urbanisme;

Considérant, toutefois, que sur base de l'article 123 du Code, l'autorité de recours a invité la commune de Lasne, en date du 21 septembre 2016, à soumettre la demande aux mesures particulières de publicité;

Considérant qu'une enquête publique portant sur les deux dérogations aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme engendrées par le projet a été

réalisée du 30 septembre 2016 au 14 octobre 2016; qu'elle a donné lieu à 11 lettres de réclamation portant sur les éléments suivants :

- la faible superficie de la parcelle et sa configuration;
- l'emprise au sol de l'habitation;
- le gabarit de l'habitation qui s'apparente à un immeuble à appartements (hauteur sous faîte excessive; 4 niveaux);
- les matériaux utilisés;
- les balcons-terrasses visibles du domaine public;
- le manque d'emplacements de parking;
- la destruction du talus;
- la conception de la zone de cours et jardins en escalier;
- la problématique de l'égouttage;
- l'étroitesse de la voirie;

Considérant que malgré sa superficie réduite, le terrain est bien à constructible [sic]; que cet élément n'a jamais été contesté par l'autorité communale lors de la division parcellaire; que la superficie bâtie de 93,72 m² n'est pas excessive; que le rapport façade/pignon et le gabarit du bâtiment projeté résultent de la configuration particulièrement compliquée du parcellaire;

Considérant que le projet a été nettement modifié par rapport à la demande précédente; qu'il répond aux remarques et objections formulées dans le précédent refus sur recours (le talus a été préservé et la hauteur globale du bâtiment minimisée); que le nombre de dérogation a été nettement réduit puisqu'il est désormais de deux;

Considérant que les dérogations présentent bien un caractère exceptionnel et peuvent en conséquence être admises en raison de la superficie réduite de la parcelle à bâtir ainsi que de la configuration particulière du parcellaire; qu'elles se justifient pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis; que le projet s'intègre aux lignes de force du paysage et s'inscrit dans les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Considérant que, pour les motifs qui précèdent, il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité […]".

IV. Conditions du référé

L'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

" Art. 17. § 1er. 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, §§ 1er 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° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[…]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1er, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1er".

V. La condition de moyen sérieux

V.1. Thèses des parties

A. Les requérants

Les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 1er, 113, 114, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), du règlement communal d'urbanisme de la commune de Lasne, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'absence, de l'erreur, de la contradiction et de l'insuffisance des causes ou des motifs, du revirement d'attitude, de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une seconde branche, ils font valoir que l'acte attaqué octroie les dérogations en violation des dispositions précitées, notamment parce que le caractère exceptionnel n'est pas rencontré, que leur nombre et leur ampleur dénaturent les options urbanistiques et architecturales locales qui n'ont pas été identifiées et qu'il n'est pas répondu de manière circonstanciée à la réclamation des requérants.

Ils soutiennent que les dispositions visées au moyen imposent à l'autorité de motiver de manière circonstanciée les dérogations octroyées et de rencontrer les arguments soulevés dans le cadre des réclamations déposées lors de l'enquête publique.

Dans le développement de cette branche du moyen, ils précisent :

- que la motivation de l'acte attaqué est stéréotypée, que la partie adverse ne s'est pas livrée à un examen des dérogations demandées au regard de la destination générale de la zone, du caractère architectural et de l'option urbanistique du R.C.U. de Lasne, ces dernières n'y étant pas présentées, même implicitement,
- que la motivation est encore insuffisante en ce qu'elle ne permet pas de comprendre que l'administration a cherché à appliquer le règlement dans son principe, que la dérogation n'est pas accordée par facilité et qu'elle est nécessaire à la réalisation optimale du présent projet, que, au sujet de cette dernière condition, il ne suffit pas

d'affirmer, comme le fait en l'espèce la partie adverse, que les dérogations se justifient pour la réalisation optimale du projet, qu'il faut développer les éléments qui permettent de conclure en ce sens et que tel n'est pas le cas en l'espèce,

- que si on s'en tient strictement aux dérogations mentionnées dans l'avis d'enquête, on constate que le taux d'occupation au sol passe de 15 % à 21 % et que le rapport façade-pignon qui doit, en principe, être compris entre 1,7 et 2,5 n'est que de 1,28, que ces deux dérogations sont très importantes et dénaturent la réglementation,
- que, dans leur réclamation, ils s'interrogeaient sur la question de savoir si le calcul de la surface au sol reprend on non les surfaces minéralisées de la terrasse projetée et que la partie adverse ne répond absolument pas à cette interrogation, laquelle peut cependant avoir pour conséquence une augmentation du taux d'occupation au sol,
- que, comme le relève l'administration communale de Lasne de manière très pertinente, les dérogations ne revêtent pas un caractère exceptionnel comme le prévoit l'article 114 du Code, que ces dérogations, dans leur ensemble, ne reposent sur aucun critère objectif d'intégration architecturale par rapport au bâti existant et ne sont justifiées par aucune contrainte technique particulière,
- que le projet ne respecte absolument pas les caractéristiques des constructions existantes dans un environnement proche, ni celles de l'habitat rural du plateau limoneux brabançon que la commune souhaite voir se maintenir et s'affirmer,
- que le projet ne respecte pas les lignes de force du paysage, qu'au contraire, il s'érige sur un terrain inadapté à recevoir une construction et forme un véritable coup de poing paysager s'apparentant davantage, comme le relève la commune, à un immeuble à appartements plutôt qu'à une maison d'habitation s'inscrivant dans la continuité des traditions locales mettant l'accent sur les qualités à conserver de l'espace rue villageois et l'homogénéité générale des constructions environnantes.

B. La partie adverse

Dans son mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir :

- que l'octroi de dérogations à un R.C.U. n'emporte pas *de facto* sa dénaturation,
- que, de plus, si le R.C.U. n'indique pas la destination générale de la zone et les options urbanistique et architecturale, le respect de la compatibilité du projet avec ces options et destination relève de l'appréciation discrétionnaire de l'autorité compétente.
- que, en l'espèce, les parties requérantes n'avancent pas d'éléments de contenu quant à la destination générale de la zone et les options urbanistique et architecturale et que la notion est, dans ce cas, éminemment subjective et relève de l'appréciation discrétionnaire de l'autorité, que les parties requérantes cherchent à substituer leur appréciation à celle retenue par l'autorité compétente.

- que les critères établis par l'article 113 du CWATUP sont de nature subjective et relèvent d'une appréciation discrétionnaire de l'autorité compétente, sous réserve de l'erreur d'appréciation manifeste,
- que, en l'espèce, les parties requérantes ne soutiennent pas que l'autorité compétente aurait commis une erreur manifeste d'appréciation,
- que le calcul de la superficie est étayé au dossier de demande et que l'acte attaqué mentionne notamment ce qui suit :

" Considérant que malgré sa superficie réduite, le terrain est bien à constructible [sic]; que cet élément n'a jamais été contesté par l'autorité communale lors de la division parcellaire; que la superficie bâtie de 93,72 m² n'est pas excessive; que le rapport façade/pignon et le gabarit du bâtiment projeté résultent de la configuration particulièrement compliquée du parcellaire;

Considérant que le projet a été nettement modifié par rapport à la demande précédente; qu'il répond aux remarques et objections formulées dans le précédent refus sur recours (le talus a été préservé et la hauteur globale du bâtiment minimisée); que le nombre de dérogation a été nettement réduit puisqu'il est désormais de deux;

Considérant que les dérogations présentent bien un caractère exceptionnel et peuvent en conséquence être admises en raison de la superficie réduite de la parcelle à bâtir ainsi que de la configuration particulière du parcellaire; qu'elles se justifient pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis; que le projet s'intègre aux lignes de force du paysage et s'inscrit dans les circonstances urbanistiques et architecturales locales".

Elle conclut que l'acte motive ainsi le caractère exceptionnel des dérogations accordées en nombre limité, la bonne intégration du projet et le respect des lignes de force du paysage et que les parties requérantes cherchent en réalité à imposer leur propre vue des choses.

C. La partie intervenante

La partie intervenante fait valoir :

- qu'il appartient aux requérants de démontrer "en quoi une dérogation emporterait la dénaturation du texte auquel il est dérogé" et que ceux-ci "ne précisent pas en quoi les deux dérogations octroyées par l'acte attaqué porteraient atteinte à la destination générale de la zone (s'agissant de construire une maison en zone d'habitat) ou aux options urbanistique et architecturale du R.C.U. de la commune de Lasne (le bâtiment projeté présentant des caractéristiques semblables aux immeubles environnants, ce que ne contestent pas les requérants)", que, en réalité, ils considèrent que le fait que le projet déroge au R.C.U. entraînerait automatiquement l'irrégularité de l'acte attaqué, ce qui ne peut être admis,
- que les dérogations ont été justifiées au regard des caractéristiques de la zone dans laquelle le projet doit s'intégrer ou en vue de sa réalisation optimale,

- que c'est en raison de la dimension de la parcelle concernée qu'il est nécessaire de déroger au taux d'occupation du sol, pour pouvoir réaliser un immeuble d'une dimension adéquate, conforme aux standards d'occupation actuels,
- que c'est également la configuration du parcellaire qui rend nécessaire la dérogation visant le rapport façade/pignon,
- que, partant, la motivation de l'acte attaqué, bien que succincte, est adéquate et permet de comprendre que ce sont des contingences techniques qui rendent nécessaires les dérogations octroyées par l'acte attaqué,
- que ce dernier rappelle d'ailleurs les justifications avancées par l'intervenant dans le cadre de son recours :

" - La parcelle est bâtissable et le taux d'occupation au sol limité à 15 % n'aurait permis la construction que d'une habitation de 67,8 m²;
- La largeur bâtissable pour garder un recul minimum par rapport aux propriétés voisines imposait une construction plus en profondeur que ce que les rapports (de 1,7 à 2,5) n'autorisent;
[…]
- Le caractère exceptionnel est bien présent en raison de la déclivité importante de la voirie et de la faible superficie du terrain;
- Le projet s'intègre à l'environnement en raison notamment du choix des matériaux et de l'implantation",

- que l'intervenant avait aussi pris soin, dans son acte de recours, d'expliquer en quoi les deux dérogations concernées étaient nécessaires, ce qui démontre que leur nécessité a bien été mise en évidence et donc analysée par la partie adverse :

" Le taux d'occupation du sol limité à 15 % n'aurait permis la construction que d'une habitation de 67,8 m²; murs compris (dans le présent projet, on est à 93,72 m².

[…] La largeur bâtissable pour garder un recul minimum par rapport aux propriétés voisines imposait une construction plus en profondeur que ce que les rapports (de 1,7 à 2,5) n'autorisent.

Le rapport pignon-façade du projet est de 1,283",

- que la motivation de l'acte attaqué permet aussi de comprendre pourquoi le respect des prescriptions du R.C.U. auxquelles il est dérogé ne permettait pas la réalisation optimale du projet, que, en effet, suivre ces prescriptions n'aurait pas permis la construction d'un immeuble de qualité, conforme aux dimensions des autres habitations présentes dans la zone concernée, et aurait rendu impossible le maintien d'un recul minimum par rapport aux propriétés voisines,
- que ces dérogations étaient donc nécessaires pour la réalisation optimale du projet et garantissent aussi son intégration dans le cadre bâti et non bâti environnant,
- que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, le projet est moins haut, car la hauteur sous corniche, critiquée lors de sa première demande, est passée de 5,50 mètres à 5,30 mètres, suivant les recommandations émises par la partie adverse,

- que la motivation de l'acte attaqué démontre également que les dérogations présentent bien un caractère exceptionnel, en raison de la superficie réduite de la parcelle à bâtir et de la configuration particulière du parcellaire,
- que la partie adverse explique donc, par ces éléments, que ce sont bien des contingences propres au projet de l'intervenant qui rendent les dérogations nécessaires et qu'elles peuvent donc être octroyées exceptionnellement, pour permettre la construction, en zone d'habitat et sur un terrain constructible, d'une habitation unifamiliale,
- que la motivation de l'acte attaqué est dès lors adéquate au regard des exigences imposées par l'article 114 du CWATUP et, contrairement à ce que soutiennent les requérants, les dérogations reposent bien sur des critères objectifs, liés à la zone dans laquelle doit s'intégrer le projet,
- que l'analyse des conditions fixées par les articles 113 et 114 du CWATUP relève du pouvoir d'appréciation discrétionnaire de la partie adverse, que, dans leur demande de suspension et dans leur requête en annulation, les requérants tentent de substituer leur appréciation à celle de l'autorité et que la preuve en est que les parties requérantes n'indiquent pas que l'autorité compétente aurait commis une erreur manifeste d'appréciation mais qu'elle aurait dû se prononcer dans le sens qu'ils précisent, ce qui confirme qu'ils tentent bien de substituer leur appréciation à celle de la partie adverse,
- qu'ils auraient au contraire dû préciser en quoi la partie adverse n'aurait pas correctement apprécié le projet, ce qu'ils ne font pas.

V.2. Examen

L'article 113 du CWATUP dispose comme suit :

" Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

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

[…]".

L'article 114 du CWATUP est rédigé comme suit :

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

En vertu des articles 113 et 114 du CWATUP, la faculté de s'écarter d'un R.C.U. n'est pas purement discrétionnaire.

A l'article 113, le législateur lui-même exprime l'interdiction de dénaturer le règlement par le recours à la dérogation. En ce sens, il prescrit à l'autorité de respecter la destination générale de la zone et les options urbanistique et architecturale. Lorsque ces options ne sont pas clairement exposées par le document, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par la dérogation. Il s'ensuit encore que la procédure de dérogation ne permet pas d'écarter les options fondamentales d'un R.C.U. Pour porter atteinte à celles-ci, il y a lieu soit de modifier le règlement, soit de l'abroger. Le législateur impose enfin à l'autorité d'examiner concrètement les conséquences des actes et travaux qui bénéficient de la dérogation sur les lignes de force du paysage et d'établir que le projet les respecte, les structure ou les recompose.

L'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la ou les prescriptions du R.C.U. dans le cas où l'article 113 est applicable. L'article 114 fixe en ce sens une condition, portant sur le caractère exceptionnel de la dérogation, qui s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. L'appréciation que l'autorité fait de cette nécessité relève du pouvoir discrétionnaire. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation.

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.

La circonstance que la parcelle est située en zone d'habitat n'a pas pour conséquence que toute dérogation au règlement communal soit nécessairement justifiée afin de permettre de construire une maison d'habitation.

En l'espèce, *prima facie*, l'acte attaqué ne révèle aucune présentation, même implicite, de la destination générale de la zone considérée et des options urbanistique ou architecturale fixées par le règlement d'urbanisme, alors qu'il s'agit

d'un préalable nécessaire à tout examen de l'admissibilité des dérogations envisagées.

Contrairement à ce que soutient la partie intervenante, ce n'est pas au requérant d'établir ces options et de montrer qu'elles sont méconnues, mais c'est au contraire à l'autorité qui envisage d'autoriser des dérogations à des prescriptions du règlement qu'il revient de rechercher cette destination générale et ces options, même et surtout si elles ne sont pas clairement identifiées dans le règlement, de les exposer dans l'acte et de montrer aussi que les règles auxquelles la dérogation est envisagée ne constituent que des prescriptions et qu'en dérogeant il ne sera pas porté atteinte aux options et à cette destination générale.

En outre, le projet d'une construction en dérogation est accepté sans qu'il ressorte de l'acte attaqué qu'a eu lieu une recherche préalable de la possibilité d'une construction conforme au règlement. A cet égard, l'affirmation, à plusieurs reprises, que la superficie dérogatoire n'est pas excessive ne révèle aucune démarche antérieure adaptée à la fois au règlement et aux dimensions de la parcelle. Il en va de même de l'affirmation que le rapport façade/pignon résulte de la configuration particulièrement compliquée du parcellaire.

Enfin, relativement à la condition légale que "les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage", l'acte ne contient que des affirmations stéréotypées, ce qui est d'autant moins adéquat que l'autorité de première instance avait refusé le permis pour des motifs relatifs à l'atteinte à l'esthétique générale du site, au défaut d'intégration du projet dans son environnement bâti et non bâti, au défaut de participation à la qualité de l'espace rue à cet endroit, au non-respect des caractéristiques des constructions existant dans un environnement proche de celles de l'habitat rural du plateau limoneux brabançon et de la continuité de l'architecture locale.

Le moyen est sérieux.

VI. Les conditions d'urgence et d'extrême urgence

VI.1. Thèse des parties

A. Les requérants

Dans leur demande de suspension ordinaire, les requérants exposent les démarches qu'ils ont entreprises afin de connaître les intentions de l'intervenant après qu'ils l'eurent informé de leur décision d'introduire un recours en annulation.

Ils relatent ainsi des démarches répétées auprès de l'intervenant ou de l'administration communale.

Ils expliquent avoir introduit une demande de suspension ordinaire après avoir observé, le 26 avril, la présence sur les lieux d'une entreprise occupée à effectuer des essais de sol, ce dont ils ont inféré la volonté de l'intervenant de mettre en œuvre le permis. Ils ont informé la partie intervenante de l'introduction de ce recours par un courrier du 28 avril 2017.

Enfin, ils ont décidé d'agir en extrême urgence après avoir vu sur place une machine, le 9 mai, et avoir été informé, le jeudi 11 mai, par la société AGS CONSTRUCTION du début des travaux au cours de la semaine du 15 mai.

A l'audience ils font état d'un message téléphonique du jour même, examiné contradictoirement, dont il ressort que les travaux commenceront le 19 mai.

Quant à l'urgence du référé, ils dénoncent l'abattage d'arbres constituant un déboisement irréversible, la destruction d'une partie du talus, ces éléments constituant un préjudice écologique alors que le règlement communal d'urbanisme prône la préservation des talus.

Ils font ensuite valoir une modification du cadre de vie constitutive d'un préjudice esthétique par un projet qui n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme qui prescrit que "toute construction doit s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage bâti ou non bâti, dans le respect des caractéristiques en termes de perspective, couloir de vue, d'ouverture paysage, point de vue remarquable ou de relief du sol".

Selon eux :

" La construction litigieuse ne s'intègre pas au sein de la composition d'ensemble du quartier du Champ Binette lequel est composé de bâtisses, fermettes et autres biens d'habitations datant pour la plupart de la fin du XIX^{ème} siècle, début du XX^{ème} et comportant un maximum de deux, voire trois niveaux (le troisième étant sous toitures).

La rue du Champ Binette est une petite ruelle étroite en vieux pavés descendant vers un champ. Elle est pittoresque parce qu'elle présente sur la droite un alignement de vieilles maisons et sur la gauche un talus joliment arboré.

Comme le relève le collège communal de Lasne dans sa décision de refus du 2 mai 2016 le projet, vu la volumétrie, l'architecture et les matériaux proposés, ne s'intègre pas dans son environnement. Le projet rompt avec le quartier. Il ne s'inscrit pas dans la continuité des traditions locales mettant l'accès sur les qualités à conserver de l'espace rue villageois et l'homogénéité générale des constructions.

Pour rappel, le projet s'implante sur une parcelle de 4 ares (le R.C.U. impose 8 ares minimum) - avec un taux d'occupation de près de 21 % (le R.C.U. impose 15 %), il prévoit une hauteur sous faîte du volume principal de plus de 12 mètres, sur 4 niveaux depuis l'espace rue alors que le R.C.U. impose 9,50 mètres maximum.

On constate donc que le projet querellé ne s'inscrit pas dans le contexte bâti et qu'il déroge aux prescriptions du règlement communal pour satisfaire son propre programme.

Le projet s'érige sur un terrain inadapté à recevoir une construction et forme un véritable coup de poing paysager s'apparentant davantage, comme le relève la commune, à un immeuble à appartements plutôt que d'une maison d'habitation s'inscrivant dans la continuité des traditions locales mettant l'accent sur les qualités à conserver de l'espace rue villageois et l'homogénéité générale des constructions environnantes.

Les niveaux de séjour, chambres et bibliothèque ont une large ouverture - balcon donnant directement sur l'espace public, ce qui dénature le hameau et nuit à l'intimité des voisins. La hauteur du projet (plus de 13 mètres) et sa situation sur un promontoire, conduiront à un effet d'écrasement de la part des requérants et constitueront un coup de poing paysager".

Ils font encore valoir des inconvénients de vue et de voisinage particuliers à la situation de chacun des requérants.

B. La partie adverse

Dans sa note d'observations, la partie adverse conteste l'urgence en faisant valoir qu'une partie du préjudice s'est réalisée par l'abattage de certains arbres, que la disparition de neuf acacias et d'un talus ne porte pas préjudice à un environnement qui reste fortement boisé. Elle prétend que la modification du cadre de vie ne constitue pas en l'espèce un inconvénient de nature à justifier la suspension, qu'il n'appartient pas au Conseil d'État d'apprécier la compatibilité d'un projet avec le cadre urbanistique dans lequel il s'insère, qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est dénoncée. A son sens, la démonstration de la gravité ou de l'irréversibilité du préjudice allégué n'est pas faite. Elle estime que les préjudices propres à chaque requérant relèvent de l'inconvénient normal du voisinage en zone d'habitat.

Quant à l'extrême urgence et à la diligence à agir, "la partie adverse tient à souligner qu'il ressort de la pièce 13 du dossier des parties requérantes (photo de l'état du terrain le 26 avril 2017) que certains arbres ont déjà été abattus". "Les parties requérantes n'ont dès lors pas fait toute diligence pour prévenir le dommage dans la mesure où leur demande en suspension en extrême urgence date du 11 mai 2017, soit 15 jours après que les travaux aient commencés. S'agissant de l'imminence du préjudice et de l'incompatibilité du traitement de l'affaire en suspension ordinaire, la partie adverse s'en réfère à justice".

C. La partie intervenante

La partie intervenante conteste elle aussi la gravité du préjudice lié à l'abattage d'arbres et à l'aménagement du talus. Elle soutient que ce préjudice écologique n'est pas personnel aux requérants. Elle note aussi que le talus ne sera pas détruit. Elle précise que des arbres ont déjà été abattus.

Elle estime qu'aucun inconvénient d'une gravité suffisante n'est établi par les requérants qui ne prouvent pas non plus qu'un arrêt d'annulation ne pourra statuer en temps utile. Quant au préjudice esthétique, elle dénonce un défaut de démonstration concrète, rappelle que le terrain est à bâtir, sis en zone d'habitat, et que le projet est celui d'une maison. Elle observe aussi que l'environnement est boisé, que des écrans végétaux protègeront les voisins. Elle conteste la présence d'un "coup de poing paysager" et affirme au contraire que le projet s'intègre au voisinage bâti et non bâti.

Elle note :

- que "le bâtiment voisin de Monsieur et Madame DAMMAN-GEEROMS présente également un garage de [plain] pied avec la voirie, l'habitation étant située au-dessus de ce garage (pièces 4 et 7.1)",
- "que le bâtiment à l'arrière, appartenant à Monsieur et Madame DEWAEL-DECKERS, présentant une véranda en profils alu laqués en vert, dispose d'une rampe de garage qui ne suit pas le relief naturel du sol et est implantée au niveau de la voirie",
- que "les différentes habitations concernées ne présentent pas une homogénéité qui serait perturbée par le projet",
- que l'habitation envisagée présentera des caractéristiques conformes au cadre bâti et non bâti environnant, en ce que son gabarit est similaire à celui d'autres habitations située dans la rue (cave + rez + étage + comble) et même inférieur à d'autres, qu'elle présente une hauteur conforme à celles des autres habitations situées dans la zone concernée, sera composée de matériaux de construction conformes à ceux autorisés par le R.C.U. (ce que les requérants ne contestent pas) et que son aspect extérieur sera conforme à celui du bâti existant, par l'usage d'un enduit de teinte blanche, similaire à la teinte des habitations situées dans la zone concernée.

VI.2. Examen

Aux termes de l'article 17, § 1er, alinéa 2, 1°, des lois sur le Conseil d'État 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. L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain. Une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties. L'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

La procédure d'extrême urgence est utilisable en cas de péril imminent, c'est-à-dire quand la procédure de référé de simple urgence ne permet pas qu'un arrêt de suspension puisse utilement prévenir cet inconvénient. Elle requiert du requérant une diligence extrême pour saisir le juge. C'est à partir du moment où l'extrême urgence se révèle que le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'État. Il doit prouver la réunion des deux aspects de l'extrême urgence.

Les conditions d'urgence et d'extrême urgence s'apprécient au regard des intérêts invoqués par le requérant.

En l'espèce, le Conseil d'État retient l'inconvénient pris de la modification du cadre de vie. Il s'agit certes d'un projet à réaliser en zone d'habitat, mais celui-ci n'est admis qu'au bénéfice de dérogations au règlement communal d'urbanisme dont la validité est sérieusement contestée. Le projet est surélevé, il est d'une apparence et d'un gabarit fort différent de la plupart des immeubles du voisinage qui présentent une certaine homogénéité. Au regard de ces caractéristiques, l'inconvénient que constitue la réalisation de ce projet pour les voisins requérants attachés à leur cadre de vie est grave.

La loi n'exige pas l'irréversibilité, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation serait annulée après la construction de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci. En l'espèce, le chantier va commencer. Le cours normal d'une procédure en annulation n'est pas de nature à entraver la réalisation de l'inconvénient retenu. L'urgence à statuer est établie.

Les requérants rendent également plausible que ces inconvénients se produisent très rapidement et ne puissent être suffisamment prévenus par le seul recours à la procédure de référé de simple urgence. L'extrême urgence à statuer est établie.

En l'espèce, dès sa délivrance, les requérants ont cherché à savoir si et quand le permis serait mis à exécution. Ils ont fait preuve de diligence en se montrant attentifs à introduire une demande de suspension ordinaire sur la base de faits significatifs.

Dans les circonstances décrites, il ne peut non plus leur être reproché d'avoir tardé à agir en extrême urgence.

Les conditions d'urgence et d'extrême urgence à statuer sont établies.

Il s'ensuit que les conditions sont remplies pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution de la décision attaquée.

VII. Dépersonnalisation

A l'audience du 16 mai 2017, la partie intervenante sollicite la dépersonnalisation de l'arrêt à intervenir.

Selon l'article 2, alinéa 1er, de l'arrêté royal du 7 juillet 1997 relatif à la publication des arrêts et des ordonnances de non-admission du Conseil d'État, toute personne physique partie à un litige porté devant le Conseil d'État peut requérir dans la requête et, le cas échéant, jusqu'à la clôture des débats que lors de la publication de l'arrêt ou de l'ordonnance, l'identité des personnes physiques ne soit pas mentionnée.

Rien ne s'oppose à cette demande.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est suspendue l'exécution de la décision du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports et du Bien-être animal du 3 novembre 2016 par laquelle est délivré un permis d'urbanisme aux époux XXXX pour la construction d'une maison unifamiliale sur un bien situé rue du Champ Binette, parcelle cadastrée 2ème division, section B, n° 118h5.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

Lors de la publication du présent arrêt, l'identité de la partie intervenante ne sera pas mentionnée.

Article 4.

Conformément à l'article 3, § 1er, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas fait le choix de la procédure électronique.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le dix-huit mai deux mille dix-sept par :

Michel PÂQUES, conseiller d'État, président f.f.,
Cécile BERTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Cécile BERTIN. Michel PÂQUES.