

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n^o 239.320 du 6 octobre 2017

A. 223.437/XIII-8136

En cause : 1. **DELATTE** Pierre,
 2. **DEWEZ** Marie,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Benoît HAVET, avocat,
 rue de Bruxelles 51
 1400 Nivelles,

 contre :

 1. **la Commune de Lasne**,
 2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
 avenue de Tervueren 34/27
 1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

DELRUELLE Julie,
ayant élu domicile chez
M^e Laurence de MEEÛS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 octobre 2017, Pierre DELATTE et Marie DEWEZ demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 31 juillet 2017 par le collège communal de Lasne à Julie DELRUELLE pour la construction d'une habitation et aménagement des abords sur un bien situé chemin de Bas Ransbeck, cadastré 4^{ème} division, section G, n^o 232 L.

II. Procédure

Par une ordonnance du 3 octobre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 5 octobre 2017 à 14 heures.

Par une requête introduite le 5 octobre 2017, Julie DELRUELLE demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse ont été déposés.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

Monsieur Pierre DELATTE, requérant, et M^e Emmanuelle JOUNIAUX, loco M^e Benoît HAVET, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Fabrice EVRARD, loco M^e Laurence de MEEÛS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, 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. Par une demande qui a fait l'objet d'un accusé de réception le 3 avril 2017, Julie DELRUELLE sollicite l'octroi d'un permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation sur un bien sis chemin de Bas Ransbeck à Ohain (Lasne), cadastré 4^{ème} division, section G, n° 232 L.

Au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, le bien se situe en zone d'habitat. Il se situe en périmètre de villages et hameaux à densité faible au schéma de structure communal (S.S.C.) ainsi qu'au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.).

La parcelle est traversée en diagonale par un oléoduc de l'OTAN, de l'angle avant gauche à l'angle arrière droit.

Les requérants sont propriétaires d'une habitation sise à Ohain (Lasne), chemin de Bas Ransbeck, 71, et y sont domiciliés. Leur bien se situe à gauche de la parcelle litigieuse.

2. Une enquête publique est organisée du 26 avril au 10 mai 2017 pour les motifs suivants :

- la demande implique des dérogations au R.C.U. (surface minéralisée supérieure à la surface construite; lucarnes non conformes; nombre de versants de toiture (croupe); mixité des matériaux de parement (brique-enduit));
- le projet s'implante à une profondeur de plus de 15 mètres par rapport à l'alignement et dépasse de plus de 4 mètres la profondeur des bâtiments situés sur les parcelles voisines.

3. Les requérants déposent une réclamation dans laquelle ils observent au préalable que leur piscine, dûment autorisée, n'est renseignée sur aucun des plans joints au dossier de la demande. Ils indiquent notamment que l'implantation du projet en fond de parcelle, à 5 mètres de la limite latérale de leur propriété et à hauteur de leur piscine, leur occasionne une perte d'intimité dans la zone de jardin notamment.

4. Des plans modifiés sont déposés le 18 mai 2017 par la demanderesse de permis, portant la distance de la façade latérale du volume principal à 7,62 mètres et du volume secondaire à 6,5 mètres de la limite de propriété.

5. Le 25 juillet 2017, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable, motivé comme suit :

" Considérant que l'implantation de la construction projetée, dans la zone de cours et jardins et sans aucune relation avec l'espace public de la voirie, est déstructurante pour l'îlot et ne peut que générer des nuisances pour le voisinage;

Considérant que ce type d'implantation ne rencontre pas les objectifs du SDER qui recommande que «tout acte d'urbanisme doit contribuer à renforcer la structure spatiale du lieu»;

Considérant que, dans sa délibération du 22/05/2017 le Collège réaffirme son souci de «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...»;

Considérant que le projet présenté nie complètement l'espace-rue existant alors que les dimensions confortables du terrain permettent des alternatives d'implantation".

6. Le 31 juillet 2017, le collège communal de Lasne délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant qu'une lettre de remarques et/ou de réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

- Considérant que les réclamations portent sur l'implantation de l'habitation en fond de parcelle à 5 m de la limite parcellaire avec le fond[s] du réclamant et sur une perte d'intimité dans la zone de jardin du réclamant;
- Considérant que la réclamation est pertinente et qu'il y a lieu d'en tenir compte;
- Vu les plans modifiés datés du 17/05/2017 et déposés le 18/05/2017 d'initiative par le demandeur afin de répondre à la réclamation;
- Considérant que les dits plans rencontrent les remarques émises par le réclamant du fait de l'éloignement de l'habitation par rapport à la limite parcellaire gauche; que de plus, la façade latérale gauche du volume secondaire située à 6,50 m de la limite ne présente pas d'ouverture; qu'également, les baies de l'étage de la façade latérale gauche du volume principal desservent une chambre, un hall de nuit et une salle de douche, c'est-à-dire des locaux de nuit, de circulation et de services et non des espaces de vie tels qu'un salon; que dès lors la perte d'intimité dans la zone de jardin du terrain voisin n'est pas pertinente;

[...]

- Considérant que l'habitation projetée est composée d'un volume principal couvert d'une toiture à 2 pans égaux, de volumes secondaires couverts d'une toiture à 2 pans égaux et accolés parallèlement ou perpendiculairement aux façades du volume principal; que celle-ci met en œuvre la brique de teinte rouge brun et l'enduit de teinte beige comme matériau de parement, le bois comme matériau partiel de parement, la tuile de terre cuite de ton rustique (brun-rouge) comme matériau de couverture et le bois peint en anthracite pour les menuiseries extérieures; que l'habitation projetée est implantée à 7,62 m de la limite latérale gauche de propriété et à 6,16 m de la limite arrière;
- Considérant que la présente demande prévoit l'aménagement d'un chemin d'accès au départ de la voirie avec une zone de pavage prolongé par un chemin carrossable en gravier menant à l'habitation et à 2 emplacements de stationnement pour visiteur;
- Considérant que la présente demande porte également sur l'installation d'une terrasse, l'aménagement de cheminement piéton en gravier;
- Considérant que le demandeur prévoit la plantation d'un double écran végétal le long de la limite latérale gauche ainsi qu'en bordure de voirie et ce afin de masquer à la vue les aménagements et construction projetés; que cet écran doit encore être renforcé en vue de répondre à la réclamation;
- Considérant que le présent projet est conforme à la destination de la zone d'habitat dans laquelle il s'implante;
- Considérant que le présent projet n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du R.C.U.;
- Considérant que la dérogation sollicitée relative à surface minéralisée supérieure à la surface construite peut être autorisée dans la mesure où dans son ensemble le taux d'emprise au sol reste inférieur au maximum autorisé; que dès lors, conformément aux objectifs du R.C.U., la parcelle reste majoritairement plantée et boisée;
- Considérant que cette dérogation n'est pas de nature à remettre en cause l'option urbanistique du R.C.U.;
- Considérant que la dérogation sollicitée relative aux lucarnes non-conformes peut être admise dans la mesure où celles-ci permettent de renforcer le caractère rural de l'architecture du bâtiment projeté tel que défendu par le R.C.U.; que de plus, suivant la révision du R.C.U. en attente d'approbation ministérielle, les dites lucarnes seront conformes;

- Considérant que la dérogation sollicitée relative aux nombre de versants de toiture peut être admise dans la mesure où elle ne concerne qu'une croupette dans la toiture d'un des deux volumes secondaires; que l'impact de cette croupette sur l'ensemble du paysage est nul; que cette cassure dans le pignon du volume secondaire permet d'alléger la volumétrie dudit volume; que de plus, suivant la révision du R.C.U. en attente d'approbation ministérielle, les croupes seront autorisées;
- Considérant que la dérogation sollicitée relative à la mixité des matériaux de parement peut être admise dans la mesure où chaque volume présente un seul matériau de parement sur l'ensemble de ses façades; que cet aménagement rencontre l'esprit du R.C.U. qui impose l'usage d'un seul matériau de parement par pan et par volume; que de plus, seul un des deux volumes secondaires est couvert d'enduit de teinte beige et que dès lors, l'impact de cette dérogation sur le paysage est inexistant;
- Vu l'avis favorable émis par la C.C.A.T.M. en date du 02/05/2017 : «Avis favorable»;
- Considérant que les remarques émises par la C.C.A.T.M. sont pertinentes et qu'il y a lieu d'en tenir compte;
- Vu l'avis du service Mobilité : [...];
- Considérant que le présent projet porte le taux d'occupation au sol à $\pm 8,27$ % et que ce taux est acceptable par rapport à celui que la Commune impose dans ce périmètre de villages et hameaux à densité faible (10 % max.) du plan du R.C.U. approuvé;
[...]
- Considérant que la Commune vise à promouvoir un urbanisme et une architecture qui s'inscrivent dans la continuité des traditions locales, mettant l'accent sur les qualités à conserver de l'espace rue villageois, et l'homogénéité générale des constructions;
[...]
- Considérant que l'avis du Fonctionnaire Délégué n'est pas pertinent en ce qui concerne les dimensions confortables du terrain dans la mesure où le terrain est traversé dans sa diagonale par une conduite de l'OTAN; que dès lors, l'ensemble de la parcelle n'est pas urbanisable vu la découpe du terrain en 2 triangles par la dite conduite;
- Considérant que la parcelle présente une forte déclivité au départ de la voirie; que l'aménagement de l'habitation dans le triangle de terrain contigu à la voirie engendrerait d'importantes modifications du relief du sol pour permettre l'accès à la propriété;
- Considérant de plus, dans le cas d'une construction à front de voirie, qu'il ne serait pas possible d'aménagement [sic] un chemin d'accès avec une pente raisonnable sans empiéter dans la zone de cours et jardins; que cet aménagement n'est pas à encourager;
- Considérant que le projet a tenu compte de la localisation des habitations sur les parcelles voisines afin de ne pas engendrer de nuisances au voisinage, notamment par l'organisation intérieur[e] du bâtiment (pas de pièce de vie du côté des voisins), par la distance de recul par rapport aux limites de propriété et par le nombre réduit de baies dans les façades du côté des parcelles voisines;
- Considérant que le projet se situe dans un quartier résidentiel composé de villas 4 façades implantées sur des parcelles suffisamment grandes pour permettre à chacun de préserver son intimité;
- Considérant qu'il est erroné de penser que le projet va nuire à la structure spatiale du lieu vu l'échelle du projet et vu les aménagements proposés intégrant le projet dans son cadre bâti et non bâti (zone de croisement, maintien de la végétation existante en bordure de voirie,...);
[...]"

7. Le 22 août 2017, le permis est notifié aux parties.

8. Les requérants déclarent que le 28 septembre 2017, ils ont constaté que des abattages importants d'arbres étaient entrepris sur la parcelle voisine.

Ils déposent des photos des lieux lesquelles démontrent, selon eux, que la bénéficiaire du permis "a déjà violé certaines conditions qui lui ont été imposées par le permis d'urbanisme, à savoir :

- N'abattre que les arbres situés au niveau du plan d'implantation;
- N'abattre que pendant la période du premier octobre au 30 mars".

IV. Demande de mise hors cause

La Région wallonne, seconde partie adverse, demande sa mise hors de cause, dans la mesure où le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable sur la demande de permis.

Lorsque le fonctionnaire délégué a été consulté par les autorités communales et qu'il a donné un avis, quel qu'en soit le sens, il a participé à la procédure, et il n'y a pas lieu de mettre la Région wallonne hors de cause.

V. Intervention

La requête en intervention introduite par Julie DELRUELLE, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

VI. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

VII. De l'extrême urgence

VII.1. Thèse des parties

A. La requête

Les parties requérantes font valoir que les travaux d'abattage conséquents réalisés les 27 et 28 septembre 2017 "laissent à penser que la construction du bâtiment autorisé commencera prochainement" et qu'"il s'agit de la réalisation d'une construction unifamiliale qui peut se dérouler très rapidement, de sorte que l'immédiateté de la situation est démontrée en l'espèce".

B. La requête en intervention

À titre principal, la partie intervenante reproche aux parties requérantes un manque de proactivité. Elle relève que "alors que le permis d'urbanisme était - selon les requérants - de nature à leur causer un préjudice d'une gravité suffisante, ils n'ont ni interrogé la requérante sur ses intentions, ni saisi [le] Conseil [d'État] en annulation et en suspension ordinaire dans un délai raisonnable", 41 jours s'étant écoulés avant l'introduction de leur recours qui ne présente aucune explication quant à ce délai important. Elle estime dès lors le recours irrecevable.

À titre subsidiaire, elle invoque, notamment, l'absence de mise en œuvre du permis d'urbanisme dans la mesure où les travaux qui se sont déroulés sur sa parcelle consistaient à procéder à un nettoyage du terrain pour se conformer, entre autres, à la demande de l'agent constatateur de la commune de Lasne. Elle précise que non seulement sa parcelle était envahie de berces du Caucase, plantes invasives et dangereuses, à éradiquer, mais qu'elle était également remplie de déchets de jardins divers, déposés clandestinement. Elle produit la lettre de l'agent constatateur du 5 juillet 2017, les factures du jardinier et du conteneur d'évacuation des déchets verts. Elle fait encore observer qu'alors que l'acte attaqué prévoit expressément l'abattage d'un arbre qui se trouve dans la zone d'implantation de la construction, celui-ci n'a pas été abattu. Elle soutient, photos à l'appui, que les arbres et arbustes ont été maintenus et que "seuls le sol et les branches mortes ont été évacués". Elle conclut que le permis d'urbanisme n'a donc pas été mis en œuvre et indique qu'"elle n'est d'ailleurs en contact avec aucune entreprise de construction".

VII.2.Examen

Il y a lieu de rappeler qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance sous réserve d'une suspension que déciderait le fonctionnaire délégué sur la base de l'article 108 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). En d'autres termes, il existe dès la délivrance d'un permis d'urbanisme une potentialité qu'il soit mis en œuvre dans le délai de validité, soit avant qu'un arrêt sur le recours en annulation ne soit rendu. Il s'agit là d'un élément objectif.

Dès lors, à partir du moment où le législateur n'exige plus que soit introduite en même temps qu'un recours en annulation une demande de suspension de l'exécution de l'acte ainsi attaqué, il appartient à tout le moins au requérant de vérifier de manière proactive si et quand le permis d'urbanisme dont il demande l'annulation et qui est exécutoire, risque d'être mis en œuvre. En l'absence d'information obtenue à cet égard ou de tout autre élément montrant que le permis ne sera pas mis en œuvre durant la procédure en annulation, le requérant est en droit d'introduire, éventuellement concomitamment à son recours en annulation, une demande de suspension selon la procédure ordinaire, quitte, si les travaux commencent avant qu'un arrêt soit rendu sur la demande de suspension, à introduire une demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence, comme l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'État l'y autorise, laquelle doit rester exceptionnelle en raison de ce qu'elle réduit à un strict minimum les droits de la défense et l'instruction de la cause.

En l'espèce, dès lors que la demande de suspension selon la procédure d'extrême urgence est introduite alors que le délai pour introduire un recours en annulation de soixante jours n'est pas encore expiré, il ne peut être reproché aux requérants d'avoir saisi le Conseil d'État d'une demande de suspension en extrême urgence dès lors qu'il leur apparaissait que les travaux de construction allaient être entamés de manière imminente.

En soi, le recours à la procédure d'extrême urgence est admissible.

Par ailleurs, il résulte des explications fournies par la partie intervenante ainsi que des photographies déposées en annexe à la requête en intervention, que celle-ci a fait procéder à un nettoyage du terrain envahi notamment par la berce du Caucase, conformément à ce que l'agent constatateur de la commune de Lasne lui demandait. En effet, dans sa lettre du 5 juillet 2017, l'agent lui rappelle que "les propriétaires, usufruitiers, locataires ou ceux qui ont la jouissance à quelque titre que ce soit d'une parcelle de terrain sont tenus de gérer et d'entretenir la végétation sur

une bande de 0,50 m au moins à l'intérieur de la propriété depuis la limite séparative entre héritages voisins ou avec le domaine public" et que "les propriétaires, usufruitiers, locataires ou ceux qui ont la jouissance à quelque titre que ce soit d'une parcelle de terrain où sont présentes [...] la berce du Caucase [...] sont tenus de les gérer selon les méthodes de gestion décrites par l'Administration et de collaborer à toute campagne de lutte contre lesdites plantes invasives [...]". L'agent conseille de faire appel à une société spécialisée dans la gestion de ces plantes qui présentent un réel danger de brûlures graves.

L'intervenante semble avoir combiné son obligation d'enlever de son terrain les berces du Caucase et d'entretenir la végétation aux abords des limites séparatives de sa parcelle, avec un nettoyage en profondeur de sa parcelle, notamment par l'enlèvement de sureaux, lesquels étaient apparemment des arbrisseaux. Ce nettoyage pouvait laisser à penser que les travaux de construction proprement dits étaient imminents.

Toutefois, il ressort de la requête en intervention et des déclarations du conseil de l'intervenante à l'audience, qu'il n'entre pas dans les intentions de cette dernière d'entamer de manière imminente ces travaux, celle-ci n'étant "d'ailleurs en contact avec aucune entreprise de construction". Rien ne permet d'établir que le permis d'urbanisme sera mis en œuvre dans un délai non compatible avec l'examen d'une demande de suspension ordinaire.

En conséquence, la condition relative à l'imminence du péril n'est pas remplie.

La demande de suspension de l'exécution du permis d'urbanisme est par conséquent irrecevable.

VIII. Indemnité de procédure

La seconde partie adverse sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 840 euros, soit l'indemnité de procédure majorée.

L'article 67, § 2, du règlement général de procédure dispose comme suit :

" § 2. Le montant de base, minimum ou maximum visé au paragraphe 1^{er} est majoré d'une somme correspondant à 20 pourcents de ce montant si le recours en annulation est assorti d'une demande de suspension ou de mesures provisoires, ou si la demande de suspension ou de mesure provisoire est introduite sous le bénéfice de l'extrême urgence et est accompagnée d'un recours en annulation".

Seule une demande de suspension introduite sous le bénéfice de l'extrême urgence a été introduite à ce stade. Il n'y a donc pas lieu à majorer l'indemnité de procédure de base. Il n'est par conséquent fait droit à la demande d'indemnité de procédure qu'à concurrence du montant de base, à savoir 700 euros.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Julie DELRUELLE est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la seconde partie adverse à la charge des parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont également mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 400 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le six octobre deux mille dix-sept par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,	Le Président,
---------------------	---------------

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.