

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 242.481 du 28 septembre 2018

A. 225.176/XIII-8346

En cause : 1. **DELATTE** Pierre,
 2. **DEWEZ** Marie,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^{es} Benoît HAVET et Emmanuel ANTOINE, avocats,
 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.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 9 mai 2018, Pierre DELATTE et Marie DEWEZ demandent, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 5 février 2018 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 à Ohain et cadastré 4^{ème} division, section G, n° 232l et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Le dossier administratif de la première partie adverse a été déposé.

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

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Par une ordonnance du 20 août 2018, les parties ont été convoquées à l'audience du 24 septembre 2018 à 10 heures et le rapport leur a été notifié.

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

M^e Emmanuel ANTOINE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et M^e Natacha DIERCKX, loco M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, 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° 232l.

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, 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 jardins 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.

Les parties requérantes introduisent un recours devant le Conseil d'État contre le permis délivré (A. 223.437/XIII-8136).

Par l'arrêt n° 239.320 du 6 octobre 2017, la demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Par une décision du 11 décembre 2017, le collège communal de Lasne retire sa décision du 31 juillet 2017.

L'arrêt n° 241.155 du 29 mars 2018 constate la perte d'objet du recours, à la suite de ce retrait.

7. Le 5 février 2018, le collège communal de Lasne délivre, une nouvelle fois, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

Il est notifié notamment aux requérants par un courrier du 7 mars 2018, adressé par un pli recommandé à la poste le 14 mars 2018, présenté au domicile des parties requérantes le lendemain.

8. Par un courrier du 30 mars 2018, réceptionné le 4 avril 2018, le conseil des parties requérantes écrit au fonctionnaire délégué afin de solliciter la suspension du permis d'urbanisme délivré le 5 février 2018.

9. Par un courrier du 5 avril 2018, le fonctionnaire délégué indique ne pas disposer d'éléments suffisants pour suspendre le permis.

IV. Demande de mise hors de cause

La 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. Elle précise qu'aucune critique n'est formulée dans la requête unique quant à l'avis donné par le fonctionnaire délégué.

Comme il a été jugé dans l'arrêt DELATTE et consort, n° 239.320 du 6 octobre 2017, "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".

Aucune circonstance ne permet de revenir sur cette jurisprudence.

Il y a lieu de rejeter la demande de mise hors de cause formulée par la seconde partie adverse.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation des "articles 1^{er}, 76 à 79, 113, 114, 285 et 288 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine (CWATUP), de la violation de l'article D.IV.110 du Code de développement territorial (ci-après CoDT), de la violation de l'article 159 de la Constitution, de la violation du R.C.U. de Lasne, «approuvé le 12 juillet 2004 par le Ministre wallon, révisé en date du 2 juillet 2017 et plus particulièrement de son article VI», de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs".

Dans une première branche, les parties requérantes invoquent l'"application erronée, *ratione temporis*, du GCU [lire : guide communal d'urbanisme] révisé le 2 juillet 2017 et [l']illégalité de ce dernier".

Elles relèvent que, lors de l'introduction de la demande de permis le 28 mars 2017, un R.C.U. adopté en 2004 était applicable sur le territoire de la partie adverse. Elles constatent que le R.C.U. est devenu, le 1^{er} juin 2017, un guide communal d'urbanisme (G.C.U.) au sens du CoDT.

Le 2 juillet 2017, la révision de ce G.C.U. est entrée en vigueur et ses dispositions ont été assouplies. Ce G.C.U. prévoit, sous son point "Champ d'application et dispositions transitoires", ce qui suit :

" Les demandes de permis dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent règlement peuvent poursuivre leur instruction selon les dispositions précédente (RCU de 2004). Toutefois, les demandes de dérogation au règlement initial devront tenir compte des objectifs du règlement révisé et, dans la mesure du possible, le respecter".

Elles rappellent les diverses dérogations au R.C.U. que comporte la demande de permis d'urbanisme du 28 mars 2017, soit avant l'entrée en vigueur du G.C.U. révisé.

Elles contestent l'affirmation de la seconde partie adverse selon laquelle le G.C.U. révisé peut s'appliquer à la demande de permis d'urbanisme litigieuse, de sorte qu'elle n'est plus tenue de motiver les dérogations existantes par rapport au R.C.U. de 2004 puisqu'il n'y a plus de dérogation par rapport au G.C.U. de 2017.

S'autorisant de l'article D.IV.110, alinéa 1^{er}, du CoDT, elles constatent que, dès lors que la demande de permis litigieuse a fait l'objet d'un accusé de réception le 28 mars 2017, elle reste soumise aux dispositions du CWATUP et au R.C.U. de 2004.

Elles en déduisent que la seconde partie adverse était donc tenue de motiver adéquatement, au regard des articles 113 et 114 du CWATUP, les diverses dérogations existantes par rapport au R.C.U. de 2004.

Elles ajoutent que le fait que le G.C.U. révisé indique que les demandes de permis antérieures à son entrée en vigueur "peuvent" poursuivre leur instruction selon les dispositions précédentes (R.C.U. de 2004) n'impacte pas ce principe et se réfèrent à l'arrêt S.A. ENTREPRISES ROBERT DELBRASSINE, n° 131.997, du 3 juin 2004.

Elles soutiennent que le point "Champ d'application et dispositions transitoires" du G.C.U. révisé le 2 juillet 2017 contrevient à l'article D.IV.110, alinéa 1^{er}, du CoDT, qui a pourtant une valeur législative hiérarchiquement supérieure. Elles en déduisent que son application doit être écartée en vertu non seulement de l'article D.IV.110, alinéa 1^{er}, du CoDT, mais aussi de l'article 159 de la Constitution.

B. La note d'observations de la seconde partie adverse

La seconde partie adverse estime qu'il appartient à la première partie adverse de défendre l'acte attaqué, dont elle est l'auteur.

V.2. Examen

L'article D.IV.110, alinéa 1^{er}, du CoDT, entré en vigueur le 1^{er} juin 2017, énonce ce qui suit :

- " Les demandes de permis de bâtir, de permis d'urbanisme, de permis de lotir ou de permis d'urbanisation, en ce compris celles qui entrent dans une des catégories visées à l'article D.IV.25, dont le dépôt, attesté par un récépissé ou dont la réception de l'envoi, attestée par un accusé de réception postal ou assimilé est antérieur à une des modifications de la législation de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme applicable en Région wallonne, poursuivent leur instruction sur la base des dispositions en vigueur à la date du récépissé ou de l'accusé de réception de la demande".

Le Conseil d'État a jugé, dans l'arrêt MOULIN et consorts, n° 240.798 du 22 février 2018, que c'est la date de l'introduction de la demande de permis qui

doit être prise en compte et non l'accusé de réception du caractère complet du dossier.

En l'espèce, l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

" [...]

- Vu le R.C.U révisé, entré en vigueur le 2 juillet 2017 lequel précise explicitement que «Les demandes de permis (permis d'urbanisme, permis d'urbanisation, permis unique) dont l'accusé de réception est antérieur à la date d'entrée en vigueur du présent règlement peuvent poursuivre leur instruction selon les dispositions précédentes (RCU 2004). Toutefois, les demandes de dérogations au R.C.U. initial doivent tenir compte des objectifs du R.C.U. révisé et, dans la mesure du possible, le respecter»; qu'il y a donc lieu d'examiner le projet au regard des prescriptions urbanistiques du RCU révisé.
- Considérant que la dérogation sollicitée au RCU initial (2004) 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 du reste l'article 19 du RCU révisé qui autorise désormais pour chaque volume, l'usage d'un seul matériau de parement pour le revêtement des élévations;
- Vu qu'en l'espèce, le volume principal et le volume secondaire «garage» sont en briques, seul le volume secondaire arrière est recouvert d'enduit de teinte beige, que dès lors, la diversité des matériaux utilisés respecte bien les prescriptions du RCU révisé tout en permettant une bonne intégration au contexte bâti et une bonne continuation avec la richesse architecturale présente à proximité dudit projet;
- Considérant que la dérogation sollicitée au RCU initial (2004) relative à surface minéralisée supérieure à la surface construite peut être autorisée dans la mesure où cette prescription n'est plus reprise dans le RCU révisé;
- Considérant que le présent projet porte le taux d'occupation au sol à +/- 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 R.C.U. révisé;
- Considérant que la dérogation sollicitée au RCU initial (2004) relative aux lucarnes 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 RCU initial et s'harmonisent à l'ensemble de la maison; que de plus, lesdites lucarnes sont désormais autorisées par l'article 28 du RCU révisé et en respectent les conditions visées
- Considérant que la dérogation sollicitée relative au 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 (le garage); 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, les croupettes sont autorisées par le RCU révisé en son article 16, § 4;
- Considérant que le projet est conforme au règlement communal d'urbanisme révisé (2017) entré en vigueur le 2 juillet 2017; que, dès lors, les demandes de dérogations sollicitées dans la demande de permis d'urbanisme ne doivent plus être prises en considération dans le cadre de la présente décision,

- Vu que le projet ne déroge pas aux prescriptions du RCU révisé, les articles 113 et 114 du CWATUP ne trouvent donc plus à s'appliquer; que partant, il n'y donc plus lieu de justifier les dérogations sollicitées au regard du RCU initial.

[...]".

La demande de permis d'urbanisme litigieuse a été réceptionnée par les services communaux le 3 avril 2017, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du CoDT. Il s'ensuit que restent applicables à cette demande de permis non seulement les dispositions du CWATUP en vigueur à cette date, mais également le R.C.U. de 2004.

L'acte est inadéquatement motivé en ce qu'il s'autorise des dispositions du G.C.U. adopté le 2 juillet 2017 afin d'apprécier les demandes de dérogation formulées dans la demande de permis. Les articles 113 et 114 du CWATUP ont été méconnus.

La première branche du premier moyen est fondée et n'appelle que des débats succincts.

Dès lors qu'il résulte de l'illégalité précitée que l'appréciation émise par la première partie adverse sur la question centrale des dérogations doit être écartée, ce qui vicie l'ensemble du raisonnement retenu par elle, il n'est pas requis d'examiner les autres critiques de légalité exposées dans la requête.

Les conclusions de l'auditeur-rapporteur proposant l'annulation immédiate de l'acte attaqué peuvent par conséquent être suivies.

Il en résulte que la demande de suspension de l'exécution du permis d'urbanisme attaqué n'a plus d'objet.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros à la charge des parties adverses.

Il y a lieu de faire droit à la demande, sous la réserve que l'indemnité de procédure réclamée soit mise à la seule charge de la première partie adverse, compte tenu de l'avis défavorable de la seconde partie adverse.

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

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 5 février 2018 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 à Ohain et cadastré 4^{ème} division, section G, n° 232l.

Article 2.

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

Article 3.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes, à concurrence de 350 euros chacune, à la charge de la première partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 440 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-huit septembre deux mille dix-huit par :

Simone GUFFENS,
Xavier DUPONT,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Xavier DUPONT.

Simone GUFFENS.