

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 245.588 du 1^{er} octobre 2019

A. 222.579/XIII-8061

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

contre :

la Commune de Lasne.

Partie intervenante :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 5 juillet 2017, Luc ELENS demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Lasne, le 2 mai 2017, à Renée WERY pour la construction d'un immeuble mixte (commerce au rez-de-chaussée et appartement à l'étage), sur un bien sis à Lasne, chemin de Strins 1.

II. Procédure

Par une requête introduite le 1^{er} août 2017, Renée WERY a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n^o 239.935 du 21 novembre 2017 a accueilli la requête en intervention introduite par Renée WERY, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 14 décembre 2017 par la partie requérante.

Les mémoires ampliatif et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^{me} Muriel VANDERHELST, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 1^{er} juillet 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 septembre 2019 à 09.30 heures.

M. Luc DONNAY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Philippe LEBLANC, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Axel GENIESSE, *loco* M^e France GUERENNE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Muriel VANDERHELST, auditeur, a été entendue 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

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 239.935 du 21 novembre 2017. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un moyen unique :

- " - de l'excès et du détournement de pouvoir, 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 administratifs,
- du non-respect et de la violation des prescriptions (a) du code l'environnement et notamment les art[icles] D.62 à D.69, (b) du CWATUPE et notamment les art[icles] 1, 16, 78, 113, 114 et (c) les dispositions du R.C.U. de Lasne et notamment les articles :
 - VI.2.1.3 (1) surface construite au sol - visant tous les volumes construits et couverts, avec limite de 15 % pour la surface construite dans les périmètres mixtes habitat - entreprise), (3) et (4) (qui vise la limitation maximale de la surface totale de l'emprise qui ne peut dépasser 30 %)
 - VI.2.1.5 (§ 2 toute construction nouvelle s'articule harmonieusement dans le bâti proche existant...)
 - VI.2.1.8 (le collègue vise la prescription de prévoir un emplacement de parking par 12 m² de surface d'activité - emprise des aires de stationnement)".

La partie requérante soutient que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant le projet comme acceptable nonobstant les dérogations très importantes nécessaires pour permettre d'implanter un projet disproportionné très proche de sa propriété sise dans un lotissement semi-rural, en complète contrariété avec le bâti existant du chemin de Strins sur un terrain très exigu situé à un angle de voirie grevé d'une obligation de construire largement en retrait par rapport à l'axe de voirie.

Par ailleurs, elle estime que le projet va causer des nuisances importantes dont notamment la circulation et le bruit des voitures des visiteurs dans l'espace exigu de la parcelle litigieuse juste à côté de sa zone de jardin. Elle constate que la construction en limite de sa propriété d'un mur aveugle de 12 mètres de long va avoir un impact sur son cadre de vie et sur la végétation existante, à savoir une haie de conifères de ± 3 mètres, qui risque de ne pas survivre en raison d'une atteinte à ses racines.

Elle considère également que les incidences sur l'environnement n'ont pas été suffisamment évaluées, notamment en ce qui concerne la question du stationnement et de l'accès à la parcelle litigieuse, compte tenu de l'absence de parking le long de la route de Genval et du sens unique de la rue de Strins. Elle expose que l'impact du projet sur l'environnement se décline en nuisances très importantes et disproportionnées, en totale contradiction avec le principe et la règle du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) qui entend faire respecter une articulation harmonieuse de tout nouveau projet dans le bâti existant. Selon elle, aucun élément objectif ne permet de justifier l'appréciation de la partie adverse selon laquelle il n'y aurait aucune alternative possible à l'implantation d'un autre bâtiment respectueux des règles du R.C.U. et de l'aménagement harmonieux des lieux avec le bâti existant.

Elle estime que l'acte attaqué porte atteinte au patrimoine commun auquel fait référence l'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Elle soutient encore que la motivation formelle est lacunaire et erronée en ce qu'elle ne répond pas aux observations faites lors de l'enquête publique au sujet des différentes nuisances énumérées ci-dessus. Elle critique également la référence faite à des dérogations qui ont été abandonnées par la suite, aux modifications apportées aux plans et à la suppression de la palissade en bois. La comparaison avec un autre commerce de chaussures situé le long de la route de Genval en contrebas et sur une parcelle plus grande ne lui paraît pas non plus adéquate.

En ce qui concerne plus particulièrement les dérogations accordées, elle prétend que la motivation est inadéquate en ce qui concerne les lignes de force du paysage et les options urbanistique ou architecturale du R.C.U.

B. Le mémoire ampliatif

Sur l'emprise au sol du projet, elle fait valoir pour l'essentiel qu'aucun élément objectif ne vient justifier qu'à titre exceptionnel il faudrait accepter une dérogation aussi importante que celle d'autoriser une emprise au sol de 294 m² (plus de 40 % de la parcelle), au lieu du maximum de 190 m² (30 % de la parcelle), dès lors qu'il n'y a aucune preuve de l'impossibilité d'implanter un projet respectueux du R.C.U.

Elle répète que la décision attaquée ne justifierait en rien de l'intérêt public à accorder à titre exceptionnel les dérogations litigieuses. Elle indique à cet égard ne pas prétendre faire part de son appréciation personnelle, mais bien uniquement faire valoir le droit de tout citoyen de revendiquer le respect par l'autorité du règlement que cette autorité a pris elle-même et qu'elle se doit de respecter.

Sur l'analyse des incidences du projet sur l'environnement, elle persiste à contester la référence aux "nuisances habituelles" dans une zone d'habitat et fait valoir que cette considération d'ordre général ne constitue pas la preuve d'un examen précis de la situation donnée. À son estime, il y a lieu de tenir compte de la circonstance spécifique que les parkings litigieux sont implantés en zone de jardin et que les voitures s'y succéderont toute la journée, soit plusieurs dizaines de voitures par jour, ce qui n'a plus rien à voir avec un parking limité à 9 voitures.

Enfin, elle réaffirme qu'il n'est pas démontré une impossibilité de présenter une alternative respectueuse du règlement R.C.U. et elle se prévaut à plusieurs reprises de l'arrêt n° 235.322 du 1^{er} juillet 2016 (relatif à un précédent permis du 23 novembre 2015) dans lequel le Conseil d'État avait notamment considéré que "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".

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante maintient que la référence au commerce situé en face du projet litigieux est inopportune dès lors que ce commerce n'est pas, comme c'est le cas en l'espèce, implanté contre la ligne séparative d'une maison construite dans un lotissement semi-rural.

Elle réaffirme que ce projet est "manifestement démesuré" par rapport à la taille de la parcelle. Selon elle, le respect minimum de sa propriété pourrait être atteint si la zone de parking était implantée parallèlement à la route de Genval, à bonne distance de la haie séparative.

IV.2. Examen

L'article 114 du CWATUP impose expressément de n'accorder les dérogations qu'à titre exceptionnel lorsqu'il s'agit de déroger en application des articles 110 à 113 du Code. Ce caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. 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. Cette décision relève du pouvoir discrétionnaire et ne peut être censurée par le Conseil d'État que si l'administration commet une 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. Cette motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. 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.

À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État 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. Par conséquent, 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. Il s'agit de choix d'opportunité au sujet desquels seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée.

En l'espèce, 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. 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. La circonstance que le requérant a une conception différente du bon aménagement des lieux n'énervé pas cette constatation.

Par ailleurs, 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. Comme le relève la motivation de l'acte attaqué, le projet se situe d'ailleurs dans le périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales et de service prévu par le schéma de structure communal et le R.C.U.

L'implantation du bâtiment litigieux et de son parking ne constitue pas en elle-même une dérogation au R.C.U. D'après les plans, l'accès au parking se situe le long de la route de Genval. L'acte attaqué indique les motifs pour lesquels l'autorité a estimé que cette implantation est conforme au bon aménagement des lieux et il n'est pas démontré qu'elle aurait commis une erreur manifeste d'appréciation à ce sujet.

Les dérogations liées à la surface minéralisée et à la surface totale de l'emprise, soit les deux seules dérogations au R.C.U. qui subsistent par rapport au projet initial, sont motivées dans l'acte attaqué, contrairement au permis qui avait été antérieurement annulé. 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. Il n'apparaît pas non plus qu'elles soient constitutives d'une erreur manifeste d'appréciation. À nouveau, le fait que la partie

requérante ne partage pas l'appréciation de la partie adverse sur ce point n'est pas de nature à démontrer l'existence d'une telle erreur dans le chef de l'autorité.

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 la réalisation d'une étude des incidences, ce qui semble difficilement contestable. Il n'apparaît pas que l'autorité, informée par la notice et les explications fournies lors de l'instruction de la demande de permis, aurait été induite en erreur au sujet des incidences du projet sur l'environnement.

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 CWATUP.

De même, le projet est implanté dans un "périmètre mixte d'habitat et d'entreprises artisanales ou de service" au schéma de structure communal 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). Si la partie requérante met l'accent sur le caractère semi-rural du lotissement dans lequel figure sa propriété, il importe de relever que la parcelle litigieuse ne s'insère pas dans ce lotissement, étant au contraire située à l'intersection de la route de Genval et au bout du chemin de Strins, soit en un lieu où font déjà face des commerces.

En ce qui concerne les dalles engazonnées 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, l'autorité communale a pu raisonnablement considérer que ces éléments respectent les lignes de force du paysage.

La taille de la zone de parking est justifiée par le nombre d'emplacements imposé par le R.C.U. pour les activités commerciales et par la présence d'une habitation. L'implantation en fond de parcelle du bâtiment est, quant à elle, 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. La présence d'un logement conforme au Code du logement fait également l'objet d'une motivation formelle. À la différence d'un précédent 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.

Par conséquent, le moyen unique n'est pas fondé.

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

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, 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, le premier octobre deux mille dix-neuf par :

Colette DEBROUX,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Colette DEBROUX