

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 249.422 du 7 janvier 2021

A. 223.973/XIII-8210

En cause :

1. **BAUDET** Josette,
 2. **DEWAEEL** Philippe,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^e Grégory WINAND, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Namur,

contre :

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 :

ALLO Marie-Christine,
ayant élu domicile
Grand'Rue du Double Ecot 38
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 12 décembre 2017, Josette Baudet, Philippe Dewael, Philippe Hauptmann, Yorick Kleipool, Madame Boulanger et Thierry Damman demandent l'annulation de la décision du 28 septembre 2017 par laquelle le ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire octroie un permis d'urbanisme à Cathy Amar et Davy Coudron ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis rue du Champ Binette, parcelle cadastrée 2^{ème} division, section B, n° 118h5 à Lasne.

II. Procédure

2. Par une requête du 6 mars 2018, Marie-Christine Allo demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 26 avril 2018.

L'arrêt n° 242.778 du 25 octobre 2018 a réputé non accomplie la requête en annulation en ce qu'elle a été introduite par Philippe Hauptmann, Yorick Kleipool, Madame Boulanger et Thierry Damman. Il a été notifié aux parties.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur adjoint 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 requérantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 29 octobre 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 novembre 2020.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Gentsy George, *loco* M^e Grégory Winand, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle Werquin, auditeur adjoint, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Au mois de février 2015, Cathy Amar et Davy Coudron introduisent une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison unifamiliale sur une parcelle sise rue du Champ Binette, cadastrée ou l'ayant été 2^{ème} division, section B, n°118h5, à Lasne.

Cette parcelle est issue de la division, en 2014, d'une parcelle plus grande, à propos de laquelle la commune de Lasne n'a pas émis d'objection. Elle 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 trouve également en périmètre de villages et hameaux au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de Lasne, en vigueur depuis le 16 octobre 2004.

Le 20 avril 2015, le collège communal refuse le permis sollicité. Sur recours, le ministre de l'Aménagement du territoire le refuse également le 21 septembre 2015.

4. Le 17 mars 2016, il est accusé réception d'une seconde demande de permis d'urbanisme ayant le même objet. En sa séance du 2 mai 2016, le collège communal refuse le permis sollicité.

5. Le 30 juin 2016, les demandeurs du permis introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon, dont il est accusé réception le 1^{er} juillet 2016.

Le 8 août 2016, ils sont entendus dans le cadre de l'instruction du recours.

En sa séance du 8 août 2016, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur le projet. Elle relève notamment que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme de Lasne en ce qui concerne la surface construite au sol et le rapport façade/pignon du volume principal, mais non aux prescriptions du même R.C.U. relatives aux aires de stationnement extérieures, aux accès de garage, au dessin des portes de garage et aux balcons. À l'estime de la commission, les dérogations susvisées sont admissibles au regard de l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Le 14 septembre 2016, la direction juridique, des recours et contentieux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) transmet à l'autorité de recours, une proposition d'octroi du permis d'urbanisme sollicité.

6. Sur la base de cette proposition, l'autorité de recours décide de soumettre la demande aux mesures particulières de publicité et invite la commune à y procéder.

Une enquête publique se tient du 30 septembre au 14 octobre 2016 et donne lieu à onze lettres de réclamation dont celles rédigées respectivement par les requérants ou en leurs noms.

Le 10 octobre 2016, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité émet un avis défavorable à l'encontre du projet.

7. Le 3 novembre 2016, le ministre de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire délivre le permis d'urbanisme sur recours. L'arrêt n° 238.250 du 18 mai 2017 suspend l'exécution de cette décision.

8. Le 20 septembre 2017, la direction juridique, des recours et contentieux de la DGO4 transmet à l'autorité de recours, une nouvelle proposition d'octroi du permis d'urbanisme sollicité.

Le 28 septembre 2017, le ministre retire l'arrêté ministériel précité du 3 novembre 2016 et octroie le permis d'urbanisme sur recours. Il s'agit de l'acte attaqué.

9. Compte tenu du retrait auquel l'acte attaqué procède, l'arrêt n° 240.390 du 11 janvier 2018 constate qu'il n'y a plus lieu de statuer sur le recours introduit à l'encontre de l'arrêté ministériel du 3 novembre 2016.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties requérantes

10. Les requérants prennent un premier moyen de la violation du Livre I^{er}, Chapitre III, du Code de l'environnement, « exposant en ses articles D.50, D.62 et suivants le système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement, plus particulièrement ses articles D.66, D.68 et D.67, § 3, 5°, ainsi que son article D.64 stipulant que le permis doit être motivé en regard des incidences, notables ou non, du projet sur l'environnement et aux objectifs visés à l'article D.50 », de l'article 1^{er} du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur de fait et de droit et de l'excès de pouvoir.

11. Dans une première branche, ils font grief à l'acte attaqué de ne pas contenir d'analyse concrète de l'impact du projet sur son environnement particulier, ni de décision motivée quant à la nécessité ou non de réaliser une étude

d'incidences, et de se fonder sur une notice d'évaluation des incidences qui n'est pas accompagnée d'un résumé non technique ni d'une esquisse des principales solutions de substitution.

12. Dans les développements de la première branche, ils précisent qu'à la lecture de la motivation de l'acte attaqué relative aux incidences du projet sur l'environnement, l'auteur de l'acte attaqué ne s'est pas livré à un « examen concret » des potentielles incidences du projet sur l'environnement et ne s'est pas prononcé sur la question de savoir si, au regard des critères définis par l'article D.66, § 2, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, une étude d'incidences était ou non requise. Ils observent que, dans le cadre du recours administratif, le demandeur de permis a produit des informations complémentaires, dont ils ignorent le contenu et dont la partie adverse n'expose pas en quoi elles permettent de déclarer que le projet n'engendre aucun impact sur l'environnement.

13. Par ailleurs, ils font valoir que, pour affirmer l'absence d'impact sur l'environnement, l'acte attaqué se fonde sur une notice d'évaluation des incidences incomplète et inexacte, en ce qui concerne les incidences sur la nappe phréatique, le risque de rejet des eaux de ruissellement, les nuisances sonores, la compatibilité avec le voisinage et la modification du relief du sol. Ils estiment que cela a empêché l'auteur de l'acte attaqué d'être parfaitement informé sur les incidences du projet et font grief à l'acte attaqué de ne pas contenir de réponse aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique à propos de ces incomplétude et inexactitudes.

14. Enfin, ils font grief à l'acte attaqué d'avoir été adopté sur la base d'une notice d'évaluation des incidences qui ne comporte pas d'esquisse des principales solutions de substitution, dont, singulièrement, celle d'un projet qui serait conforme au R.C.U., ni les raisons pour lesquelles elles n'auraient pas été retenues – ce qui n'a pas permis à l'auteur dudit acte attaqué de se prononcer en pleine connaissance de cause –, et de ne pas contenir de réponse aux observations formulées à cet égard dans le cadre de l'enquête publique. Ils soulignent que l'affirmation que l'esquisse de solutions de substitution n'était pas nécessaire parce que le projet en cause a répondu aux critiques émises lors d'un précédent refus et est donc lui-même une alternative, n'est pas pertinente, car il appartenait au demandeur d'esquisser les principales solutions de substitution non dérogoires, d'autant qu'il est apparu lors de l'audience qui a donné lieu à l'arrêt n° 238.250 du 18 mai 2017, que divers projets ont été présentés à la commune, à l'époque.

15. En une seconde branche, ils dénoncent l'absence de motivation de l'acte attaqué quant aux incidences du projet sur l'environnement et de référence aux articles D.64 et D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement. Ils reprochent à l'acte

attaqué de ne pas exposer notamment en quoi le projet litigieux améliore le cadre de vie et les conditions de vie de la population, ni en quoi il instaure un équilibre « entre les besoins humains et le milieu de vie », d'autant qu'il prend place dans une zone sensible et en tout cas sur un terrain difficile.

IV.2. Examen

IV.2.1. Sur la première branche

16. L'article D.68 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, alors applicable, énonce ce qui suit :

« § 1^{er}. Lorsqu'une demande de permis relative à un projet ne figurant pas dans la liste visée à l'article D.66, § 2, alinéa 1^{er}, n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

§ 2. L'autorité visée au § 1^{er}, suivant le cas :

1° déclare la demande irrecevable ou incomplète, conformément aux conditions et suivant les modalités fixées par les lois, décrets et règlements visés à l'article D.49, ou lorsque la demande ne contient pas les éléments lui permettant d'examiner, au vu notamment de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

2° déclare que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et ordonne la réalisation d'une étude d'incidences;

3° décide, dans les conditions et suivant les modalités fixées par les lois, décrets et règlements visés à l'article D.49, que la demande est complète ou recevable et que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ».

L'article D.66, § 2, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, visé à l'article D.68 précité, dispose comme il suit :

« Le Gouvernement arrête la liste des projets qui, en raison de leur nature, de leurs dimensions ou de leur localisation, sont soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection suivants :

1° les caractéristiques des projets susvisés doivent être considérées notamment par rapport :

- a. à la dimension du projet;
- b. au cumul avec d'autres projets;
- c. à l'utilisation des ressources naturelles;
- d. à la production de déchets;
- e. à la pollution et aux nuisances, en ce compris pour la santé;
- f. au risque d'accidents, eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre;

2° la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet doit être considérée en prenant en compte :

- a. l'occupation des sols existants;
- b. la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone;

- c. la capacité de charge de l'environnement naturel;
- 3° les incidences notables qu'un projet pourrait avoir doivent être considérées en fonction des critères énumérés aux 1° et 2°, notamment par rapport à :
- l'étendue de l'incidence (zone géographique et importance de la population affectée);
 - la nature transfrontière de l'incidence;
 - l'ampleur et la complexité de l'incidence;
 - la probabilité de l'incidence;
 - la durée, la fréquence et la réversibilité de l'incidence.

Sous réserve de l'application de l'article D.68, les demandes de permis relatives à des projets non visés à l'alinéa 1^{er} sont soumises à notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ».

17. Ainsi, l'article D.68, § 1^{er}, précité, dispose que lorsque le projet ne figure pas dans la liste des projets obligatoirement soumis à la réalisation d'une étude d'incidences, l'autorité chargée d'apprécier le caractère complet ou recevable du dossier de demande examine, notamment à la lumière de la notice et en tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Dès lors, saisie de la demande de permis d'urbanisme, cette autorité doit adopter une des trois attitudes décrites à l'article D.68, § 2, à savoir considérer que la demande et la notice ne contiennent pas les éléments permettant d'examiner si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, déclarer que le projet est susceptible d'avoir de telles incidences ou déclarer que le projet n'est pas susceptible d'avoir semblables incidences.

Il résulte de l'article D.68, § 1^{er} et § 2, alinéa 1^{er}, 3°, précité, que, dans la troisième hypothèse, l'autorité doit prendre une décision explicite et motivée faisant apparaître les raisons pour lesquelles elle estime, au terme d'un « examen », que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement en ayant égard, notamment, à la notice et en faisant application des critères de sélection pertinents qu'énumère l'article D.66, § 2. À défaut, et conformément à l'article D.68, § 2, alinéa 6, les raisons concrètes de cette décision doivent à tout le moins ressortir de l'acte final, par lequel elle se prononce sur la demande de permis, autrement qu'au moyen d'une clause de style comme serait une motivation qui ne dépasse pas l'énumération des critères et n'en fait pas l'application concrète aux caractéristiques du projet. Cet examen doit être fondé sur les critères « pertinents » en l'espèce et l'étendue nécessaire de cette motivation peut varier en fonction de la nature du projet et de l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer.

18. L'appréciation à laquelle les autorités compétentes doivent procéder en application de l'article D.68, §§ 1^{er} et 2, précité, est discrétionnaire, en manière telle que seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée.

À cet égard, le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet, tandis que le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. En effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et des parties requérantes quant au bon aménagement des lieux. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

19. Par ailleurs, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Plus particulièrement, concernant la motivation de l'appréciation émise en application de l'article D.68 précité, si les clauses stéréotypées sont à proscrire, il reste que l'obligation de motivation formelle est également fonction de la nature du projet envisagé, de son environnement, ainsi que, le cas échéant, des incidences notables sur l'environnement qui auraient été évoquées pendant l'instruction de la demande. Ainsi, une motivation d'apparence stéréotypée, spécifique à l'appréciation émise en application de l'article D.68, ne peut être dissociée des autres motifs de l'acte attaqué, dont il peut ressortir que l'autorité a effectivement examiné les incidences concrètes du projet qui lui est soumis.

Ainsi, l'examen des incidences réalisé dans le cadre de la détermination de la nécessité qu'il y a ou non de réaliser une étude d'incidence ne doit pas résulter exclusivement de la prise de connaissance de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, mais peut également résulter des différents avis émis par les autorités consultées. Par ailleurs, la motivation qui y est relative doit aussi s'apprécier au regard des réclamations déposées dans le cadre de l'enquête publique, ce qui implique que les éléments soulevés dans le cadre de cette dernière peuvent être pris en compte, au-delà donc de la seule notice.

20. En l'espèce, à propos de la décision de ne pas imposer une étude d'incidences sur l'environnement, l'acte attaqué – se ralliant à la proposition formulée et transmise par la direction juridique, des recours et contentieux de la DGO4 le 20 septembre 2017 – est motivé comme suit :

« Considérant, au vu de la nature limitée du projet et de sa conformité avec la destination résidentielle de la zone dans laquelle il doit s'intégrer, que l'autorité de recours peut, comme le Collège communal, conclure à l'absence d'incidences notables du projet sur l'environnement; qu'elle est suffisamment éclairée, à ce sujet, par la notice d'évaluation des incidences jointe au dossier de demande de permis;

Considérant d'ailleurs que, dans le cadre de son recours, Monsieur COUDRON a apporté des précisions complémentaires confirmant l'impact limité du projet sur l'environnement ».

21. Une telle motivation de l'acte attaqué n'est ni lacunaire, ni illégale au regard des circonstances de la cause.

Pour rappel, il s'agit, en l'espèce, de la construction d'une maison unifamiliale en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez et en périmètre de villages et hameaux au R.C.U. de Lasne. L'acte attaqué vise expressément la notice d'évaluation des incidences et le recours administratif introduit par les demandeurs de permis le 30 juin 2016 dont il rappelle la teneur en les termes suivants :

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

- la parcelle est bâissable 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 bâissable 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 plain-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 bases 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 ».

Dans l'acte attaqué, il est également fait mention des lettres de réclamation introduites dans le cadre de l'enquête publique et de leur contenu. Les éléments soulevés à cette occasion ont donc, à l'instar de ceux figurant dans la

notice d'évaluation des incidences et dans le recours administratif, été pris en compte par l'auteur de l'acte attaqué.

22. L'acte attaqué relève, par ailleurs, les incidences que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et, plus particulièrement, sur le voisinage et ce, en termes d'implantation, de gabarit, de nuisances sonores, d'impact paysager, de perte d'intimité ou encore d'effets sur le talus sis à l'avant de la parcelle concernée, notamment au regard des réclamations déposées durant l'instruction administrative de la demande.

Il ne ressort ni de l'acte attaqué, ni plus généralement des dossiers administratifs que ces incidences sur l'environnement sont susceptibles d'être notables au sens de l'article D.68, § 1^{er}, précité. Aucune incidence notable du projet sur l'environnement n'a, au demeurant, été alléguée dans le cadre de la procédure administrative, ni ne l'est d'ailleurs à l'occasion du présent recours, qui rendrait erronée la justification de l'absence de nécessité de réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement.

Les requérants n'apportent pas d'éléments étayés susceptibles de conclure que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet litigieux n'était pas susceptible d'induire des incidences notables sur l'environnement et que le dépôt d'une étude d'incidences sur l'environnement n'était dès lors pas requis.

23. En conséquence, la motivation de l'acte attaqué n'est pas de pure forme. L'auteur de l'acte attaqué justifie à suffisance l'absence de nécessité de réaliser une étude d'incidences, c'est-à-dire un examen plus approfondi des incidences du projet par un auteur agréé.

En ce qu'elle reproche à l'acte attaqué de ne pas être motivé sur la question de la nécessité de procéder ou non à une étude d'incidences, la première branche du moyen n'est pas fondée.

24. Par ailleurs, en ce qui concerne les inexactitudes et incomplétude alléguées de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, l'article D.66, § 1^{er}, du Livre I^{er} du Code de l'environnement dispose comme suit :

« Sans préjudice des articles 42 et 50 du CWATUP, l'évaluation des incidences, qu'il s'agisse de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou de l'étude d'incidences, identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur :

1° l'homme, la faune et la flore;

- 2° le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage;
- 3° les biens matériels et le patrimoine culturel;
- 4° l'interaction entre les facteurs visés aux 1°, 2° et 3°, du présent alinéa ».

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité de le faire en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation. Dès lors, la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts. Les défauts dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière n'a été accordée qu'en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière. À cet égard, comme déjà rappelé, si l'autorité compétente doit tenir compte de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement pour apprécier les incidences du projet, elle peut également se fonder sur d'autres pièces du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, comme les pièces du dossier de la demande.

En outre, il appartient en principe à celui qui dénonce de tels défauts de rendre raisonnablement plausible que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande.

25. En l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, déposée avec la demande de permis, examine les incidences susceptibles d'être engendrées par le projet litigieux sous différents aspects parmi lesquels figurent les rejets dans l'environnement, les nuisances sonores et l'intégration au cadre bâti et non bâti environnant.

Outre la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, la demande de permis comporte, notamment, les éléments suivants :

- une notice explicative qui présente le projet litigieux et les modifications qu'il apporte au regard du premier projet refusé et examine les dérogations aux prescriptions du R.C.U.;
- un reportage photographique permettant de visualiser le contexte urbanistique et paysager dans lequel le projet est destiné à s'implanter;
- des plans, tels des plans de perspective – lesquels permettent d'appréhender les vues aux abords du projet litigieux – et des plans figurant le profil du terrain en situation existante et en situation projetée, et contenant la localisation et les caractéristiques des équipements d'épuration, de récolte et d'évacuation des eaux envisagés.

26. Par ailleurs, dans le cadre de l'enquête publique, les requérants ont dénoncé l'incomplétude et l'inexactitude de la notice précitée de la manière suivante :

« [...] En outre et surtout, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est particulièrement incomplète et lacunaire. Ainsi, s'agissant notamment de la présence d'une nappe phréatique, le demandeur se contente d'inscrire "néant". Or, il ressort des précédentes réclamations introduites à l'occasion d'un précédent dossier similaire, que la nappe phréatique est bien existante et est plutôt affleurante. Dès lors que le projet prévoit d'importantes excavations et déblais, notamment en ce qui concerne la construction du garage, le risque d'atteindre la nappe phréatique n'est pas nul et n'a pas été apprécié dans la notice.

On rappellera par ailleurs que compte-tenu de la configuration des lieux, le rejet des eaux de ruissellement se fait directement en direction de la maison d'habitation située au n° 12 du Champ Binette. Là aussi, la notice est complètement lacunaire quant à l'appréciation de ce risque d'eau de ruissellement.

En ce qui concerne les nuisances sonores et la compatibilité du projet avec le voisinage, la notice se contente également ici d'affirmer "néant". Il est totalement erroné de prétendre que l'arrivée d'une maison d'habitation à cet endroit particulier ne présentera pas de nuisances sonores. Par ailleurs, la notice est totalement lacunaire en ce qui concerne la compatibilité du projet avec le voisinage.

On précisera encore que s'agissant du critère relatif à la modification du relief du sol, la notice renseigne également "néant". Cela est totalement erroné et est un véritable mensonge compte-tenu de l'importance précisément des travaux d'excavation et de déblai que nécessite le projet.

On rappellera que les lacunes et inexactitudes, dans un dossier de demande de permis d'urbanisme, empêchent l'autorité administrative de statuer en toute connaissance de cause ou l'induisent en erreur. De telles lacunes sont de nature à conduire à l'illégalité du permis d'urbanisme qui serait délivré ».

27. L'enquête publique a ainsi permis de porter à la connaissance de l'auteur de l'acte attaqué des informations complémentaires et les éléments pointés dans les réclamations ont permis d'informer l'autorité d'une autre manière et ont contribué à ce qu'elle puisse statuer en connaissance de cause.

Il résulte de ce qui précède que la partie adverse a pu appréhender le projet qui lui était soumis de même que ses incidences, en pleine et entière connaissance de cause.

28. Par ailleurs, l'autorité ne doit pas, en règle, répondre de manière expresse à toutes les objections émises par l'administré au cours de la phase administrative de la procédure. Il faut mais il suffit que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement ces objections et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer comme elle l'a fait. L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

En l'espèce, dans leur réclamation, les requérants ont attiré l'attention de l'autorité sur la présence d'une nappe phréatique affleurant au droit de la parcelle concernée et sur le risque, compte tenu de la configuration des lieux, qu'est susceptible de créer le projet en termes de ruissellement des eaux vers la propriété sise rue du Champ Binette, 12. Ils remettaient aussi en cause les mentions « néant » figurant en regard des rubriques de la notice d'évaluation des incidences relatives aux nuisances sonores, à la compatibilité du projet avec le voisinage et à la modification du relief du sol.

29. À propos de la nappe phréatique, la réclamation susvisée se limite à des affirmations générales non étayées, les réclamations précédentes invoquées n'y sont pas jointes et les références et localisation exactes du précédent dossier auquel il est fait référence ne sont pas précisées. Par ailleurs, l'affirmation de la présence de la nappe phréatique qui affleurerait au droit du bien concerné n'est corroborée par aucun élément des dossiers administratifs. Il y a lieu de constater qu'il n'en est pas même question dans la décision du collège communal du 2 mai 2016 portant refus, en première instance, du projet autorisé par l'acte attaqué. Il ne peut dès lors être reproché à celui-ci de ne pas être spécifiquement motivé à cet égard.

Quant à la problématique du rejet des eaux de ruissellement, la lettre de réclamation à laquelle renvoient les requérants n'est ni précise ni étayée, elle ne fait notamment pas état de la préexistence d'un quelconque problème d'inondation que la mise en œuvre du projet serait de nature à aggraver en dépit du système d'égouttage envisagé par le projet et porté à la connaissance de l'autorité. Au demeurant, le Conseil d'État observe que les propriétés respectives des requérants ne se situent nullement en aval du projet autorisé.

L'acte attaqué est notamment motivé par le fait que le projet autorisé répond aux remarques et objections formulées lors de la précédente décision de refus en ce que, d'une part, le talus à l'avant de la parcelle est préservé et que, d'autre part, aucune aire de stationnement extérieure à l'avant de cette même parcelle n'est désormais prévue, que le terrain se situe en zone d'habitat et est constructible, que les nuisances susceptibles d'être causées par le projet ne sont pas différentes de celles engendrées par toute nouvelle construction dans une zone destinée à l'accueillir, conforme à la destination de cette zone, que la superficie bâtie de 93,72 m² n'est pas excessive et que les réclamants ne démontrent pas en quoi le nouveau projet leur causerait préjudice.

Compte tenu du degré de précision de la réclamation susvisée, les motifs exprimés dans l'acte attaqué rencontrent suffisamment les deux objections dont question ci-dessus, l'auteur de l'acte attaqué estimant que, compte tenu des

aménagements prévus, les nuisances, en ce compris celles relatives aux eaux de ruissellement, resteront dans des limites acceptables pour le voisinage et, plus particulièrement, pour la maison située au n° 12 du Champ Binette.

30. S'agissant des nuisances sonores, de la compatibilité avec le voisinage et de la modification du relief du sol, la réclamation des requérants se contente d'alléguer que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est incomplète, en ce qu'elle contient la mention « néant » en regard des rubriques y relatives. Partant, aucune critique particulière qu'il y aurait eu lieu de rencontrer spécifiquement dans l'acte attaqué n'y est formulée en ce qui concerne les critères susvisés de la notice d'évaluation des incidences.

En conséquence, la motivation de l'acte attaqué – en ce qu'elle énonce que les incidences que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et, plus particulièrement, sur le voisinage et ce, en termes d'implantation, de gabarit, de nuisances sonores, d'impact paysager, de perte d'intimité ou encore d'effets sur le talus sis à l'avant de la parcelle concernée demeurent, à l'estime de son auteur, dans des limites acceptables – comporte les éléments de nature à comprendre les raisons pour lesquelles la réclamation des requérants a été écartée, et le projet, admis.

31. Quant au reproche relatif à l'absence d'esquisse des principales solutions de substitution dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, l'article D.67, § 3, alinéa 1^{er}, 4^o, du Livre I^{er} du Code de l'environnement dispose comme suit :

- « La notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences comportent au minimum les informations suivantes :
[...]
4^o une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur et une indication des principales raisons de son choix, eu égard aux effets sur l'environnement ».

Il est admis que les termes « esquisse » et « principales » figurant à l'article D.67 du Code révèlent que l'étude des alternatives ne doit pas être détaillée et qu'elle ne doit pas viser toutes les alternatives envisageables. L'absence d'une esquisse des principales solutions de substitution envisagées doit être traitée comme une lacune du dossier de demande mais n'entraîne l'annulation du permis que si elle n'a pas permis à l'autorité de statuer en connaissance de cause. À cet égard, si l'autorité compétente doit tenir compte de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement pour apprécier les incidences du projet, elle peut aussi se fonder sur d'autres pièces du dossier pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, telles les pièces du dossier de la demande. En outre, il appartient en principe à celui

qui dénonce de tels défauts de rendre raisonnablement plausible que ceux-ci ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande.

32. En l'espèce, la rubrique de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement consacrée à l'esquisse des principales solutions de substitution est complétée comme suit :

« Le projet est implanté sur un terrain à bâtir en respectant les prescriptions de la Commune de Lasne. Aucune solution de substitution n'est envisageable ».

Le Conseil d'État observe qu'un premier projet initié en février 2015 a été abandonné par les demandeurs de permis à la suite des critiques formulées par le collège communal et la partie adverse lors de leurs refus respectifs des 20 avril 2015 et 21 septembre 2015, qu'un second projet, identique quant à l'objet, à savoir une maison unifamiliale, mais modifié sous plusieurs aspects, a été introduit en mars 2016 et qu'il ressort, notamment, de la notice d'évaluation des incidences que les modifications apportées dans le cadre de ce second projet sont les suivantes :

- « - La réduction au strict minimum de la modification au talus existant pour juste permettre l'accès au garage dont le seuil doit être au niveau de la voirie,
- La réduction générale de la hauteur pour que l'étage chambre soit partiellement encastré dans la toiture et de ce fait le volume principal contient un rez-de-chaussée, un second niveau et un niveau en toiture,
- Réduire la surface minéralisée,
- Supprimer les aires de stationnement en gardant uniquement l'accès vers le garage,
- Prévoir l'utilisation pour les parements des élévations des matériaux uniformes avec uniquement une différenciation du soubassement ou des murs de soutien des terres de l'accès au garage,
- Modifier les baies des fenêtres pour obtenir des proportions rectangulaires à dominante verticale ».

La partie adverse était ainsi informée d'un projet différent, notamment, en termes de gabarit, d'accès au projet et d'emplacements de stationnement, et a pu, à cet égard, statuer en connaissance de cause.

33. Par ailleurs, tant dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement que dans la note explicative du projet rédigée par l'architecte du projet et le recours administratif introduit par les demandeurs du permis le 30 juin 2016, il est fait référence aux dérogations au R.C.U. de Lasne qu'à l'estime de ceux-ci, le projet implique, ainsi que les raisons pour lesquelles elles se justifient.

Plus spécialement, le recours administratif précité mentionne, entre autres, ce qui suit :

« Concernant la dérogation 3 :

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).

Concernant la dérogation 4 :

La largeur bâissable 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 ».

Il résulte de ce qui précède qu'un projet conforme aux dispositions du R.C.U. de Lasne a été examiné mais qu'il a été écarté pour les motifs susvisés exposés dans le dossier de demande, et dont l'auteur de l'acte attaqué était informé. En outre, la décision de refus prise par le collège communal le 2 mai 2016 et les réclamations introduites dans le cadre de l'enquête publique font état d'autres dérogations que celles précitées aux dispositions du R.C.U. Dans ces circonstances, l'auteur de l'acte attaqué ne pouvait pas ignorer que le projet soumis à son appréciation était dérogatoire aux dispositions du R.C.U. et a examiné celui-ci au regard dudit règlement, de sorte qu'il peut être conclu qu'elle a statué en connaissance de cause s'agissant des principales solutions de substitution.

34. À l'occasion de l'enquête publique, les requérants ont soulevé la question de l'absence de solutions de substitution dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, ce qui appelait dans le chef de l'autorité, un examen particulier du problème et un exposé des raisons pour lesquelles elle s'estimait suffisamment éclairée sur ce point.

Dans l'acte attaqué, la partie adverse se rallie à la nouvelle proposition de la direction juridique, des recours et contentieux de la DGO4 du 20 septembre 2017, dont elle reproduit notamment le passage suivant :

« Considérant que le demandeur n'a pas fourni d'esquisse des principales solutions de substitution; que cependant, étant donné que le projet a été modifié afin de tenir compte des remarques émises par l'autorité de recours, lors de la précédente décision de refus, une esquisse des principales solutions de substitution n'était pas nécessaire; que le nouveau projet constitue déjà une alternative;

Considérant que, vu les modifications apportées au projet, celui-ci peut désormais être autorisé; qu'il répond aux remarques et objections formulées lors de la précédente décision de refus (le talus a été préservé et la hauteur sous-gouttière a été réduite de 55 cm par rapport au niveau du sol); que le nombre de dérogations a été réduit puisqu'actuellement, le projet implique deux dérogations au lieu de 9 dans le projet précédent ».

L'acte attaqué répond ainsi à la réclamation relative à l'absence d'esquisse des principales solutions de substitution dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

35. À propos du résumé non technique absent de la notice d'évaluation des incidences, l'article D.67, § 3, alinéa 1^{er}, 5°, du Livre I^{er} du Code de l'environnement dispose comme suit :

« La notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences comportent au minimum les informations suivantes :
[...]
5° un résumé non technique des points mentionnés ci-dessus ».

L'article D.63, alinéas 2 et 3, 5°, du Livre I^{er} du Code de l'environnement prévoit quant à lui ce qui suit :

« L'autorité compétente sur recours et le juge administratif peuvent prononcer la nullité de tout permis délivré en contradiction avec les dispositions de l'article 62, alinéa 1^{er}.

La nullité doit en tout cas être prononcée dans les cas suivants :
[...]
5° en cas d'absence de résumé non technique ».

Si l'absence de résumé non technique dans la notice d'évaluation des incidences constitue une lacune de celle-ci, l'exigence d'un tel résumé non technique ne peut se comprendre que dans les cas où la notice d'évaluation des incidences contient des données techniques complexes qui ne peuvent être immédiatement et aisément appréhendées. La portée environnementale limitée d'un projet et le contenu même d'une notice rédigée en des termes suffisamment explicites et compréhensibles pour les profanes peuvent rendre inutile la rédaction d'un résumé non technique.

En l'espèce, les requérants se contentent de formuler le grief de manière théorique. Ils n'apportent aucun élément concret tendant à établir qu'un tel résumé non technique s'imposait en l'espèce. Ils ne prétendent pas non plus que la notice ou le dossier de demande contenaient des données techniques complexes difficilement compréhensibles.

En tout état de cause, la portée environnementale limitée du projet, s'agissant exclusivement de la construction d'une habitation unifamiliale en zone d'habitat et le contenu de la notice des incidences sur l'environnement, rédigée en des termes suffisamment explicites et accessibles, rendent objectivement inutile la rédaction d'un résumé non technique. L'acte attaqué, en ce qu'il énonce que « dans ces circonstances, l'absence de résumé non technique est sans conséquence, puisque

l'autorité de recours est suffisamment informée sur la portée environnementale du projet; que celui-ci porte exclusivement sur la construction d'une habitation unifamiliale, sans présenter aucun aspect technique complexe », est adéquatement motivé sur ce point.

36. Il résulte de ce qui précède que la première branche du premier moyen ne peut être accueillie en aucun de ses aspects.

IV.2.2. Sur la seconde branche

37. La motivation imposée par l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement relativement à toutes les incidences d'un projet, notables ou non, et aux objectifs précisés à l'article D.50 du même Code, est distincte de celle qui doit porter sur la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidences prévue en principe au début de la procédure. Elle constitue une formalité substantielle.

L'absence de référence expresse à l'article D.64 précité ne signifie pas en soi que le permis d'urbanisme litigieux ne contiendrait aucune motivation quant aux incidences notables ou non du projet sur l'environnement. La motivation requise doit être proportionnée à l'importance ou la nature du projet en question. Ainsi, il suffit que la motivation de l'acte, notamment à la faveur de la réponse apportée aux avis ou aux réclamations, et les conditions qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances resteraient dans des limites acceptables pour le voisinage.

38. En l'espèce, l'acte attaqué, se ralliant à la proposition de la direction juridique, des recours et contentieux de la DGO4 du 20 septembre 2017, est notamment motivé comme suit :

« Considérant que malgré sa superficie réduite, le terrain est bien constructible; 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 la superficie au sol de l'habitation est conforme à celle des autres habitations implantées dans la zone concernée; que cet élément ne s'oppose donc pas à la construction d'une nouvelle habitation; que le gabarit de la future construction reste similaire à celui du cadre existant et des habitations voisines;

Considérant que les matériaux utilisés tendent à assurer l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti environnant; que bien que le cadre de vie des réclamants sera modifié, cet élément est inhérent au caractère urbanisable de la parcelle;

Considérant que la future habitation sera composée de matériaux de construction autorisés par le R.C.U. de Lasne 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 d'habitations situées dans la zone concernée;

Considérant que les remarques et réclamations émises dans le cadre de l'enquête publique ne justifient pas le refus du projet de Monsieur COUDRON;

Considérant que les réclamants ne démontrent pas en quoi le nouveau projet leur causerait préjudice; que les reculs entre la parcelle destinée à accueillir le projet et les habitations existantes sont importants et garantissent la limitation des nuisances engendrées par le projet; que celles-ci sont similaires à toutes nuisances engendrées par la construction d'une nouvelle habitation, en zone d'habitat, sur un terrain constructible;

Considérant que le caractère "vert" de la zone concernée sera préservé par le maintien d'un écran végétal; qu'en effet, de nombreux arbres sont maintenus afin de conserver un écran végétal; que les nuisances invoquées par les réclamants seront donc limitées et peuvent être tolérées en zone d'habitat;

Considérant que la modification du cadre de vie est une conséquence inévitable du caractère constructible de la parcelle destinée à accueillir le projet;

Considérant que les vues générées par le projet seront majoritairement des vues obliques dont l'impact est limité pour le voisinage; que ces nuisances peuvent être tolérées en zone d'habitat et ne s'opposent pas à l'octroi du permis demandé;

Considérant que, contrairement à l'appréciation du Collège communal, l'autorité de recours considère que le projet s'intègre bien dans son environnement bâti et non bâti; que la volumétrie du bâtiment n'est pas excessive, vu les contraintes rappelées liées au parcellaire; que des critères objectifs justifient les dérogations;

Considérant que les reculs existants entre la future habitation et les constructions voisines ainsi que les arbres conservés dans la zone permettent de limiter les nuisances du projet, inhérentes au caractère constructible de la zone;

Considérant que le projet respecte les caractéristiques du cadre bâti en prévoyant l'utilisation de matériaux de construction autorisés par le R.C.U. de Lasne; 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 ».

39. Les considérations de l'acte attaqué précitées relatives aux incidences que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement et, plus particulièrement, sur le voisinage et ce, en termes d'implantation, de gabarit, de nuisances sonores, d'impact paysager, de perte d'intimité ou encore d'effet sur le talus sis à l'avant de la parcelle concernée, notamment au regard des réclamations déposées durant l'instruction administrative de la demande, révèlent que l'autorité a eu égard à la compatibilité du projet avec les propriétés voisines. En d'autres termes, la motivation de l'acte attaqué permet à suffisance de s'assurer que l'autorité a vérifié de manière effective que les nuisances éventuelles provoquées par le projet autorisé restent dans les limites acceptables pour les propriétés voisines.

La seconde branche du premier moyen n'est pas fondée.

V. Second moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

40. Les requérants prennent un second moyen de la violation des articles 1^{er}, 113 et 114 du CWATUP, du R.C.U. 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.

41. En une première branche, ils font grief à la partie adverse de faire référence à l'avis formulé par la commission d'avis sur les recours qui a réduit à deux, le nombre de dérogations aux dispositions du R.C.U. qu'implique le projet, alors que le collège communal avait quant à lui relevé pas moins de sept dérogations, de sorte que les dérogations n'ont pas été soumises à une enquête publique dans leur totalité.

42. Dans les développements de la première branche, ils estiment qu'en effet, le projet litigieux emporte les cinq autres dérogations suivantes :

- une dérogation à l'article VI.2.1.8. en ce que le plan d'implantation joint à la demande figure la possibilité de se parquer devant l'entrée du garage et, partant, prévoit une aire de stationnement extérieure aménagée et visible depuis l'espace public;
- une dérogation à l'article VI.2.1.1. en ce qu'à la vue des plan 1/1 et profils joints à la demande de permis, il faut constater que le profil de la voirie existante est différent du profil de l'accès au garage de sorte que ledit accès n'est pas établi de plain-pied avec la voirie, contrairement à ce qu'estime la DGO4;
- une dérogation à l'article VI.2.2.1.8. [lire : VI.2.1.8] en ce que le projet autorisé ne prévoit pas « un minimum de deux emplacements » de stationnement;
- une dérogation à l'article VI.2.5.3. en ce que le rythme vertical des autres baies de la façade n'est pas respecté en raison du dessin de la porte de garage rectangulaire, plus large que haute;
- une dérogation à l'article VI.2.5.8. en ce que le balcon situé à l'étage n'est pas situé à l'arrière et est parfaitement visible depuis l'espace public.

Ils critiquent également, dans le cadre de la première branche, le fait que l'avis annonçant l'enquête publique ne fait pas mention de l'ensemble des dérogations aux dispositions du R.C.U. engendrées par le projet ou qu'à tout le

moins, il laisse place à une incertitude quant au nombre de dérogations nécessitées par le projet, de sorte que l'enquête publique est viciée.

43. Dans une seconde branche, les requérants font grief à l'acte attaqué d'octroyer des dérogations sans que le caractère exceptionnel en soit démontré, sans répondre de manière circonstanciée à leur réclamation, et alors que leur nombre et leur ampleur dénaturent les options urbanistiques et architecturales locales qui n'ont pas été identifiées.

44. Dans les développements de la seconde branche, ils font valoir qu'en affirmant que le projet présente des aménagements similaires aux habitations voisines et que le bâti existant comprend des habitations ne présentant aucune homogénéité, l'acte attaqué est emprunt d'une erreur manifeste d'appréciation et se heurte à l'autorité de chose jugée de l'arrêt n° 238.250 du 18 mai 2017 qui, quant à lui, précisait que « [les] immeubles du voisinage [...] présentent une certaine homogénéité ». Ils y insistent dans le dernier mémoire.

Ils font grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas exposer, pour chacune des dérogations, les options urbanistique et architecturale fixées par le R.C.U. ni en quoi ces dérogations seraient admissibles, de ne pas avoir cherché à appliquer la règle plutôt que de s'en écarter, de ne pas avoir examiné si le R.C.U. conserve, après dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application, de ne faire aucune référence à l'article 114 du CWATUP et de ne pas justifier en quoi les dérogations accordées le sont de manière exceptionnelle, alors que les deux dérogations octroyées sont très importantes et dénaturent la réglementation.

Ils reprochent à l'acte attaqué de ne pas répondre aux observations formulées dans le cadre de l'enquête publique à propos du calcul de la surface au sol du projet et la prise en compte ou non des surfaces minéralisées de la terrasse, ce qui peut pourtant avoir pour conséquence une augmentation du taux d'occupation au sol. Ils considèrent que les dérogations accordées ne reposent sur aucun critère objectif d'intégration architecturale par rapport au bâti existant, qu'elles ne sont justifiées par aucune contrainte technique particulière et que le projet litigieux ne respecte pas les caractéristiques des constructions existantes dans un environnement proche, ni celles de l'habitat rural du plateau limoneux brabançon que la commune de Lasne souhaite voir se maintenir et s'affirmer.

Ils estiment que le projet autorisé ne respecte pas les lignes de force du paysage dès lors qu'il s'érige sur un terrain inadapté à recevoir une construction et forme un véritable coup de poing paysager s'apparentant davantage à un immeuble à

appartements qu'à une maison d'habitation qui s'inscrirait dans la continuité des traditions locales.

Ils relèvent enfin que, contrairement à ce que mentionne l'acte attaqué au titre de motif déterminant, le projet contesté ne présente pas une hauteur globale moindre par rapport au premier projet refusé mais, au contraire, une hauteur supérieure de 61 centimètres, et que, partant, la motivation de l'acte attaqué est erronée sur ce point et témoigne, dans le chef de la partie adverse, d'une erreur manifeste d'appréciation et d'un revirement d'attitude par rapport à la première décision de refus.

V.2. Examen

V.2.1. Sur la première branche

45. Sur la recevabilité de la première branche, les requérants relèvent notamment l'imprécision de l'avis annonçant l'enquête publique quant au nombre des dérogations au R.C.U. qu'implique le projet litigieux. À défaut d'indiquer les normes ou principes qui auraient été violés quant à ce, la première branche est à cet égard irrecevable.

46. Sur le fond, l'article VI.2.1.1. du R.C.U. de Lasne, relatif à l'accès de garage, prévoit ce qui suit :

- « Tout accès de garage à rue, à l'exception d'accès à un parc de stationnement sous espace public ou d'usage public est établi :
- soit de plain-pied avec le domaine public de la voirie,
 - soit suivant la pente naturelle du terrain (fig.1) ».

L'acte attaqué justifie la conformité du projet autorisé à la disposition précitée de la manière suivante :

- « Considérant que pour l'article IV.2.1.1 [lire : VI.2.1.1] du règlement communal d'urbanisme (accès de plain-pied au garage), les plans confirment que le garage se situe bien de plain pied avec le domaine public de la voirie ».

Selon le plan figurant le profil du terrain projeté, le plan figurant la façade Ouest et du plan de coupe BB', le niveau de l'accès au garage, soit le niveau 900, correspond bien à un des niveaux de la voirie publique, celle-ci présentant la caractéristique de ne pas être plane tant dans sa longueur que dans sa largeur, en sorte que la motivation de l'acte attaqué, en ce qu'elle précise que le garage se situe bien de plain pied avec le domaine public, n'est pas erronée.

47. L'article VI.2.1.8. du R.C.U., relatif à l'emprise des aires de stationnement pour véhicules et à leur aménagement, dispose comme suit :

- « Les règles suivantes s'appliquent aux aires aménagées en vue du stationnement des véhicules, dans le respect des proportions maximales imposées pour les surfaces minéralisées :
- [...]
- dans les autres périmètres définis à l'article VI.2.1.3., les aires de stationnement sont admises dans la proportion d'au maximum un emplacement pour véhicule à 4 roues par 25 m² de surface construite au sol avec un minimum de deux emplacements.
- [...]
- elles sont dissimulées à la vue depuis l'espace public par des plantations ou des clôtures végétalisées ».

Dans le glossaire du R.C.U. de Lasne, la notion d' « emplacement de stationnement » est définie comme étant la « surface destinée au stationnement de véhicules et de cycles ».

En l'espèce, l'acte attaqué est motivé de la manière suivante :

- « Considérant que pour l'article VI.2.12 [lire : VI.2.1.8] du règlement communal d'urbanisme (aire de stationnement), le projet ne prévoit aucune aire de stationnement extérieure mais uniquement un accès de garage à rue; que cet élément est aisément identifiable à l'analyse des plans visant le garage et qui ne prévoient aucun emplacement de stationnement extérieur mais uniquement un accès indispensable de la rue au garage;
- [...]

Considérant que pour l'article VI.2.1.8 du règlement communal d'urbanisme (nombre d'emplacements), cette disposition rappelle que les aires de stationnement extérieures ne sont pas obligatoires mais admises; que le projet ne déroge donc pas au règlement communal d'urbanisme sur ce point, en ne prévoyant pas deux emplacements de stationnement extérieur; que, vu les deux emplacements prévus dans le garage, l'objectif de cette prescription est respecté ».

Il ressort du plan du niveau du jardin joint à la demande de permis, que l'accès au garage présente une largeur de 3,50 mètres. Compte tenu de cette largeur, il ne peut être soutenu que tout ou partie de la surface de cet accès est spécifiquement destiné au stationnement de véhicules au sens du R.C.U. de Lasne. Une telle largeur ne permet pas simultanément le passage des véhicules de la rue du Champ Binette vers l'habitation projetée, et le stationnement de ceux-ci. Partant, l'accès au garage ne constitue pas une aire aménagée en vue du stationnement de véhicules au sens du R.C.U., même si, en soi, un véhicule peut s'y arrêter. En conséquence, il n'est pas soumis aux dispositions du R.C.U. relatives aux aires de stationnement.

48. L'article VI.2.5.3., § 3, du R.C.U. de Lasne, relatif au dessin des châssis, dispose ce qui suit :

« [...] Le dessin des portes de garages respectera le rythme vertical des autres baies de la façade ».

L'acte attaqué justifie la conformité du projet autorisé à la disposition précitée de la manière suivante :

« Considérant que pour l'article VI.2.5.3 du règlement communal d'urbanisme (porte de garage), la porte de garage ne présente pas de dessin contraire au rythme vertical des baies de la façade; que le règlement communal d'urbanisme impose uniquement que "le dessin des portes de garage respectera le rythme vertical des autres baies de la façade" sans imposer qu'il soit reproduit à l'identique ».

En considérant que la disposition susvisée n'impose pas que le rythme vertical des baies de fenêtre soit reproduit à l'identique pour les portes de garage, l'auteur de l'acte ne commet pas d'erreur de droit. En effet, tandis que l'article VI.2.5.2. du R.C.U. prescrit expressément que « les baies de fenêtres ont des proportions rectangulaires à dominante verticale », tel n'est pas le cas du dessin des portes de garages qui doit seulement respecter le rythme vertical de celles-ci, sans qu'il doive lui-même présenter une dominante verticale. Quant audit respect du rythme vertical des autres baies de la façade, les requérants ne soutiennent pas ni ne démontrent que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

49. L'article VI.2.5.8. du R.C.U., relatif notamment aux balcons, énonce ce qui suit :

« Les balcons sont autorisés uniquement à l'arrière des bâtiments et non visibles de l'espace public, pour autant qu'ils ne créent aucune gêne pour le voisinage et que leurs dimensions n'excèdent pas la largeur de la baie sur une profondeur de 1 m maximum ».

En l'espèce, l'acte attaqué est motivé de la manière suivante :

« Considérant enfin que pour l'article VI.2.5.8 du règlement communal d'urbanisme (balcon), le glossaire du règlement communal d'urbanisme définit le balcon comme suit : "Plate-forme en saillie sur une façade, devant une ou plusieurs baies, fermée par un garde-corps et accessible depuis l'intérieur du bâtiment"; que la lecture des plans confirme que le bâtiment projeté ne présente aucun balcon en saillie sur les façades de l'immeuble mais des terrasses en retrait comprises dans le volume capable ».

En estimant que le projet contesté ne présente aucun balcon au sens du glossaire du R.C.U. et, partant, qu'il n'emporte aucune dérogation à l'article VI.2.5.8. du même règlement, l'auteur de l'acte attaqué en fait une correcte

application. En effet, un balcon, au sens du R.C.U., est une « plate-forme en saillie » sur une façade. Or, il résulte notamment du plan de coupe BB' joint à la demande de permis que, comme le relève l'acte attaqué, aucun élément ne se trouve en avancée sur le nu de la façade à rue, visible depuis l'espace public mais qu'il s'agit de terrasse en retrait de ladite façade à rue.

La première branche du second moyen ne peut être accueillie en aucun de ses aspects.

V.2.2. Sur la seconde branche

50. Pour rappel, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité de recours et des requérants quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle portée par l'autorité et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste.

51. S'agissant des articles 113 et 114 du CWATUP, alors applicables, la faculté de déroger ou de s'écarter des prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme n'est pas discrétionnaire. En effet, l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité. 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 prescription du règlement communal d'urbanisme dans un cas particulier où la dérogation est permise. La décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le règlement. Enfin, le caractère exceptionnel de la dérogation visé à l'article 114 du CWATUP s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis.

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. 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.

52. En l'espèce, l'acte attaqué établit que l'autorité a localisé le bien en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez et en périmètre de village et hameaux au R.C.U. de Lasne dont il relève que la destination autorise l'implantation du projet litigieux. En outre, il présente expressément les options

urbanistique et architecturale fixées par le R.C.U. en relevant qu'elles « visent, comme le rappelle son Livre I, à sauvegarder la qualité et le cadre de vie des riverains », qu'elles autorisent « une mixité du relief », et qu'elles invitent à « éviter l'uniformité » en permettant « la construction de nouvelles habitations, d'expression plus contemporaine ».

L'acte attaqué énonce que les dérogations au R.C.U. de Lasne qu'engendre le projet litigieux ne mettent pas en péril les options précitées dans les termes suivants :

« Considérant d'autre part que le projet est compatible avec les options du règlement communal d'urbanisme de Lasne qui visent, comme le rappelle son Livre I, à sauvegarder la qualité et le cadre de vie des riverains; que le projet ne perturbe pas ces objectifs en ce que, bien que le cadre soit modifié, cette modification résulte du caractère constructible du terrain devant accueillir la future habitation; que les nuisances susceptibles d'être causées par le projet ne sont pas différentes de celles engendrées par toute nouvelle construction, dans une zone destinée à l'accueillir, et conforme à la destination de cette zone;

Considérant qu'en outre, le projet a été envisagé afin de s'intégrer dans le cadre bâti et non bâti environnant; que des reculs existent avec les habitations voisines; que les dimensions du bâti projeté sont conformes à celles des habitations existantes; que la présence d'arbres entourant la parcelle permettra de limiter l'impact de la future construction;

Considérant que le règlement communal d'urbanisme permet d'ailleurs une mixité du relief; que le projet ne contrevient donc pas à l'esprit de ce texte;

Considérant que le règlement communal d'urbanisme rappelle aussi qu'il faut éviter l'uniformité; qu'il permet la construction de nouvelles habitations, d'expression plus contemporaine; ce qu'il confirme expressément : "sans nécessairement renoncer à des expressions architecturales contemporaines s'intégrant dans l'environnement" (page 5 du règlement communal d'urbanisme) ».

Il ressort de l'extrait ci-avant reproduit qu'à l'estime de son auteur, et sans être critiqué sur ce point par les requérants, les dérogations octroyées ne sont pas de nature à porter atteinte, notamment, à l'objectif de sauvegarde de la qualité et du cadre de vie des riverains poursuivi par le R.C.U. de Lasne en ce que, d'une part, la dérogation relative au rapport façade/pignon permet que des reculs suffisants existent vis-à-vis des habitations voisines et que, d'autre part, la dérogation relative au taux d'occupation au sol n'impactera pas les habitations voisines compte tenu de reculs envisagés et du caractère arboré de la parcelle litigieuse.

53. En outre, la motivation de l'acte attaqué révèle que l'autorité avait une perception exacte des lignes de force du paysage, qu'elle s'est représenté l'impact du projet sur celles-ci et qu'elle a établi la manière dont, à son estime, le projet respecte lesdites lignes de force du paysage, les structure ou encore les recompose.

Plus particulièrement, l'acte attaqué contient les motifs suivants :

- « Considérant qu'en effet, les travaux projetés respectent, structurent et recomposent les lignes de force du paysage, s'intégrant adéquatement dans la zone résidentielle destinée à accueillir le projet; qu'il s'agit de construire une habitation familiale, en zone d'habitat, dans un quartier résidentiel;

Considérant que le projet présente des aménagements similaires aux habitations voisines en ce que : (i) le bâtiment voisin de Monsieur et Madame DAMMAN-GEEROMS comprend aussi un garage de plain-pied avec la voirie, l'habitation étant située au-dessus de ce garage; (ii) le bâtiment à l'arrière, appartenant à Monsieur et Madame DEWAEL-DECKERS, présente 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;

Considérant que le bâti existant comprend plusieurs habitations qui ne présentent pas une homogénéité qui serait perturbée par le projet de Monsieur COUDRON; que plusieurs maisons situées dans la zone concernée présentent des différences en termes de couleurs et de gabarits;

Considérant qu'en outre, la future habitation présentera des caractéristiques conformes au cadre bâti et non bâti environnant, étant donné que : (i) son gabarit est similaire à celui d'autres habitations situées dans la rue (cave + rez + étage + comble); (ii) sa hauteur sera conforme à celle des autres habitations situées dans la zone concernée; (iii) elle sera composée de matériaux de construction autorisés par le R.C.U. de Lasne; (iv) 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;

Considérant qu'à la différence du Collège communal, l'autorité de recours considère que ces éléments démontrent que le projet s'intégrera dans le cadre bâti et non bâti environnant ».

Ainsi, l'acte attaqué contient plusieurs considérations relatives au cadre bâti existant dans lequel l'habitation projetée est destinée à s'intégrer. Il relève ainsi que ce cadre comprend plusieurs habitations qui ne présentent pas une homogénéité telle qu'elle serait perturbée par le projet et qui « présentent des différences en termes de couleurs et gabarits », et qu'il est notamment composé d'un bâtiment comprenant également un garage de plain-pied avec la voirie, et d'un autre disposant d'une rampe d'accès qui ne suit pas le relief naturel du sol. À la lecture des annexes à la note d'intention figurant dans le dossier de demande de permis et relatives au contexte urbanistique et paysager, décrivant le gabarit et les teintes des propriétés voisines de la parcelle litigieuse, l'autorité n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation en formulant les affirmations précitées.

De telles affirmations ne heurtent pas non plus l'autorité de chose jugée de l'arrêt n° 238.250 précité, dès lors que le constat selon lequel « les immeubles du voisinage [...] présentent une certaine homogénéité », a été posé dans le cadre de l'examen de la condition de l'urgence, au terme d'une procédure mue en extrême urgence et au provisoire.

54. L'extrait de l'acte attaqué reproduit ci-avant établit également que l'auteur de l'acte a examiné la question de l'intégration du projet dans le paysage et son environnement. Ainsi, plusieurs caractéristiques du projet, parmi lesquelles figurent le garage de plain-pied avec la voirie, son accès qui ne suit pas le relief du sol, le gabarit, la hauteur et les teintes des façades, sont comparées avec celles des immeubles voisins. La superficie au sol est également soumise à la comparaison. L'autorité fait par ailleurs état des éléments qui, à son estime, sont de nature à atténuer l'impact du projet autorisé sur le voisinage, tels les reculs par rapport aux habitations existantes et la conservation du caractère vert de la zone.

55. Par ailleurs, la motivation de l'acte attaqué permet d'établir qu'un projet conforme aux dispositions du R.C.U. de Lasne a été étudié et que la solution retenue ne l'a été qu'après la constatation de la difficulté d'appliquer la règle en vue d'une urbanisation optimale et, plus particulièrement, en vue de la construction d'une habitation de dimensions adéquates et conformes aux standards de vie minimaux actuels et en recul suffisant des propriétés voisines.

Ainsi l'acte attaqué contient-il notamment les motifs suivants :

« Considérant que les dérogations ne dénaturent pas les prescriptions auxquelles il est dérogé; que les écarts sont limités et rendus nécessaires par les contingences techniques liées au cadre non bâti existant; que, comme l'invoque Monsieur COUDRON dans le cadre de son recours, les dimensions de la parcelle justifient une dérogation au taux d'occupation de sol qui n'aurait permis la construction que d'une habitation de 67,8 m² (murs compris); qu'il est dès lors nécessaire de s'écarter quelque peu de la règle pour construire une habitation de dimensions adéquates, conformes aux standards de vie minimaux actuels;

Considérant que la configuration du parcellaire rend également nécessaire la dérogation visant le rapport façade-pignon; que cette dérogation est indispensable pour garder un recul latéral minimum par rapport aux propriétés voisines; qu'elle est donc nécessaire afin d'assurer un aménagement conforme au cadre bâti et non bâti existant;

[...]

Considérant que, comme rappelé, les caractéristiques du parcellaire rendent nécessaires les dérogations engendrées par le projet, afin de permettre d'y développer la construction d'une habitation; que le respect des prescriptions du règlement communal d'urbanisme n'aurait pas permis de réaliser une habitation conforme aux standards minimaux actuels; que, de plus, le respect des prescriptions du règlement communal d'urbanisme n'aurait également pas permis de prévoir des reculs latéraux destinés à limiter l'impact de la nouvelle construction sur le voisinage;

Considérant que les dérogations peuvent donc être octroyées, à titre exceptionnel, afin de permettre la réalisation optimale du projet et garantir son intégration dans le cadre bâti et non bâti environnant;

Considérant que les explications fournies par Monsieur COUDRON dans le cadre de son recours le confirment également : “La dérogation au taux d’occupation du sol est exceptionnelle et est due à la très faible superficie du terrain, qui comme repris ci-avant, est un terrain à bâtir même si sa superficie est inférieure au minimum imposé par le RCU”; “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” ».

Une telle motivation n’est pas générale, passe-partout ou applicable à toutes parcelles couvertes par le R.C.U. de Lasne. Elle est, au contraire, spécifique à la parcelle litigieuse, en ce qu’elle présente une faible superficie et une configuration étroite. Partant, la motivation de l’acte attaqué justifie de manière adéquate le caractère exceptionnel de la dérogation.

56. Quant à l’observation formulée lors de l’enquête publique à propos du calcul de la surface au sol, elle n’appelait pas de réponse spécifique compte tenu de son manque de pertinence manifeste. En effet, le R.C.U. précise que la « surface construite au sol », qu’il y a lieu de prendre en compte pour le calcul du taux d’occupation au sol des constructions, est « la projection au sol de la surface de tous les volumes construits et couverts » et comprend notamment « la surface des terrasses couvertes ». Or, il ressort à suffisance du plan de la coupe BB’ déjà cité que la terrasse sise à l’arrière du projet n’est pas couverte.

57. Enfin, en ce qui concerne la critique relative à la hauteur globale du projet contesté par rapport au premier projet, l’acte attaqué indique ce qui suit :

« Considérant que le projet a été sensiblement modifié par rapport à la demande précédente; qu’il répond ainsi aux remarques et objections formulées dans le précédent refus sur recours (le talus a été préservé et la hauteur sous-gouttière a été réduite de 55 cm par rapport au niveau du sol); que le nombre de dérogations a été réduit à deux ».

Le grief des requérants repose sur une lecture inexacte de l’acte attaqué, qui énonce seulement que la hauteur sous-gouttière a été réduite de 55 centimètres par rapport au niveau du sol. Le grief manque, partant, en fait.

La seconde branche du second moyen n’est pas fondée.

VI. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, 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 7 janvier 2021 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux