

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

n° 254.045 du 20 juin 2022

A. 235.548/XIII-9536

En cause :

1. **KUBORN** Pierre,
2. **VAN CAUWENBERGHE** Barbara,
ayant tous deux élu domicile chez
M^{es} Philippe COENRAETS et
Lara THOMMES, avocats,
boulevard de la Cambre 36
1000 Bruxelles,

contre :

1. **la commune de Lasne**,
représentée par son collège communal,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Partie intervenante :

la société anonyme JCX IMMO,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard FRANCIS, avocat,
vieux chemin du Poète 11
1301 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 8 juin 2022, Pierre Kuborn et Barbara Van Cauwenberghe demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du 8 novembre 2021 par laquelle le collège communal de Lasne décide de délivrer à la société anonyme (SA) JCX Immo un permis d'urbanisme autorisant la construction de 25 maisons et d'un immeuble de bureaux, ainsi que l'aménagement des abords, sur un terrain sis chaussée de Louvain et rue aux Fleurs, à Ohain (Lasne).

II. Procédure

Par une requête introduite le 25 janvier 2022, les parties requérantes ont demandé l'annulation de la même décision.

Par une requête introduite par la voie électronique le 9 mars 2022, la SA JCX Immo demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 1^{er} avril 2022.

La première partie adverse a déposé le dossier administratif.

La seconde partie adverse a déposé le dossier administratif et un mémoire en réponse; la partie intervenante a déposé un mémoire en intervention.

La seconde partie adverse et la partie intervenante ont déposé une note d'observations.

Par une ordonnance du 10 juin 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 17 juin 2022.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^{es} Ludovic Burnon et Anouk Baudoux, *loco* M^{es} Philippe Coenraets et Lara Thommes, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Bernard Francis, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pierre-Yves Mélotte, auditeur adjoint au Conseil d'État, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

1. Le 11 mars 2020, la SA JCX introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction groupée de 25 maisons et d'un

immeuble de bureaux sur un bien situé au croisement de la chaussée de Louvain et de la rue aux Fleurs à Lasne et cadastré 4^{ème} division, section A, n° 182 A.

La surface du bien concerné par la demande de permis étant supérieure à 2 hectares, celle-ci est accompagnée d'une étude d'incidences sur l'environnement.

Au plan de secteur, cette parcelle figure en zone d'habitat.

2. Après que la demanderesse de permis a complété son dossier, l'administration communale de Lasne délivre l'accusé de réception de dossier complet le 31 août 2020.

3. Le 4 janvier 2021, la demanderesse de permis produit un jeu de plans modificatifs à la suite d'une demande de l'autorité communale formulée en ce sens.

4. Le 29 janvier 2021, le département de la nature et des forêts du SPW émet un avis favorable.

5. Le 25 mars 2021, l'association sans but lucratif Plain-pied transmet son analyse.

6. Du 7 avril au 10 mai 2021, une enquête publique a lieu. Elle suscite le dépôt de 40 réclamations, dont l'une émane de la seconde partie requérante.

7. Le 20 mai 2021, une réunion de concertation est organisée.

8. Le 2 juin 2021, la commission communale d'aménagement du territoire et de mobilité transmet un avis favorable.

9. Le 29 juin 2021, le conseil communal de Lasne autorise une modification de la voirie communale.

10. Le 11 octobre 2021, le collège communal de Lasne proroge le délai de traitement de la demande.

11. Le 20 octobre 2021, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable.

12. Le 8 novembre 2021, le collège communal décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Conditions de la suspension d'extrême urgence

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1^{er}.

V. L'urgence

V.1. Thèse des parties requérantes

Dans leur requête, les parties requérantes justifient comme suit la gravité des inconvénients redoutés:

« Le projet, en ce qu'il propose, via quatre bâtiments allongés de gabarit R+1+T, la création d'un total de 25 logements et d'un immeuble de bureaux, dépasse largement la densité du bâti environnant (densification trop importante). Un tel accroissement augmentera nécessairement les nuisances dans le quartier, surtout sur les propriétés voisines, notamment en termes de bruit, de quiétude et de mobilité.

En effet, en termes de gabarit, les constructions projetées, s'implantant dans un espace complètement ouvert, ne comprennent pas moins de quatre bâtiments allongés dépassant tant le volume capable du "rectangle" visé à l'article 11 du guide communal d'urbanisme que la hauteur maximale autorisée (9,50 m).

[...]

En effet, ce projet dénaturera le cadre de vie des requérants dès lors qu'il ne s'inscrit [...] pas dans la typologie du bâti environnant. Les habitations des requérants, et plus généralement les habitations sises à Hannonsart, sont des habitations pour la plupart unifamiliales, de gabarits plus réduits et dont l'architecture n'est pas comparable à celle des constructions projetées. Il s'agit encore du seul immeuble de cet envergure dans le hameau.

De plus et principalement, cette hauteur sous faîte maximale est déjà particulièrement élevée, de sorte que son dépassement ne fera qu'accentuer l'effet d'écrasement du hameau ».

Elles déduisent de la jurisprudence qu'il y a une atteinte au cadre de vie lorsque le gabarit est dérogoire aux prescriptions urbanistiques et présente des hauteurs qui ne correspondent pas au cadre bâti environnant. Elles produisent

également une illustration visuelle et considèrent que le projet prévoit l'implantation de bâtiments dont la gabarit et la typologie ne correspondent pas au contexte bâti et non bâti environnant.

Elles font enfin valoir les arguments suivants :

- « En termes de densité, le projet prévoit ainsi 25 maisons pour 250 ares, soit le maximum autorisé par le guide communal d'urbanisme, avec, en sus, un immeuble de bureaux (800 m²) représentant une emprise au sol équivalente à 5-6 maisons, et ce alors que la densité du quartier tourne autour de 12 logements pour 250 ares, soit la moitié du projet.

Cette densité, résultant de la volonté de l'auteur du projet de maximiser le nombre d'unités de logement, est excessive au regard des caractéristiques urbanistiques du bâti environnant et portera manifestement atteinte au cadre de vie des riverains.

Ce projet aura pour effet de dénaturer, de manière irrémédiable, le cadre de vie des voisins.

En termes de mobilité, le projet prévoit de faire sortir les véhicules par la rue aux Fleurs. Cette rue a comme caractéristiques d'être en forte pente, très étroite et dès lors dangereuse. Elle possède un rétrécissement à un endroit précis où seul un véhicule peut circuler à la fois. Aux autres endroits, il n'est pas aisé que les véhicules se croisent et, de ce fait, les véhicules ont souvent tendance à empiéter sur ce qui sert de trottoir. De plus, compte tenu de l'absence de trottoirs suffisants, les piétons sont contraints de marcher sur la route. Cette rue est également le principal accès à la forêt et de nombreux cavaliers, promeneurs et cyclistes l'empruntent [...].

Le projet impactera de manière néfaste la circulation et la sécurité des piétons.

En outre, et surtout, le projet se situe dans un périmètre mixte d'habitat, d'entreprises artisanales et de service, d'intérêt paysager, auquel il sera nécessairement et de manière irrémédiable porté atteinte par la mise en œuvre du permis d'urbanisme.

En effet, le projet portera inévitablement atteinte à l'ouverture paysagère actuellement présente sur le site.

La dégradation du hameau et du cadre de vie est donc inéluctable ».

V.2. Examen

1. L'urgence requise au sens de l'article 17 des lois sur le Conseil d'État requiert, d'une part, que l'exécution immédiate de l'acte attaqué cause au requérant un inconvénient d'une certaine gravité et, d'autre part, que le cours normal de la procédure au fond ne permette pas qu'un arrêt d'annulation puisse utilement prévenir cet inconvénient.

La charge de la preuve des conditions de l'urgence incombe au requérant, indépendamment des conditions propres à l'extrême urgence. Dans

l'appréciation de la gravité de l'inconvénient allégué, il importe de tenir compte de toutes les circonstances de l'espèce.

2. S'agissant de la dénaturation alléguée du cadre de vie, il importe de rappeler que la parcelle concernée par le projet figure en zone d'habitat au plan de secteur et est, à ce titre, susceptible d'être urbanisée. Par ailleurs, le cadre bâti est actuellement composé non seulement d'habitations « 4 façades » mais aussi d'immeubles et d'habitations « 2 ou 3 façades », comme le projet en cause. De plus, le projet prévoit des immeubles de gabarit « R+1+T », ce qui correspond au contexte bâti existant, lequel est composé d'immeubles de gabarit R+T ou R+1+T.

En outre, les principaux matériaux de façade et de toiture du projet sont la brique peinte en blanc et la tuile rouge, ce qui est également conforme au contexte bâti actuel.

Du reste, les photomontages, les esquisses en 3D et le plan masse reproduits dans la demande de suspension n'accréditent pas la thèse d'une dénaturation du cadre de vie mais plutôt la thèse inverse.

Il s'ensuit que la dénaturation du cadre de vie n'est pas établie à suffisance.

3. S'agissant de la densité du projet, il y a lieu de relever que celle-ci, qui est de 10 logements par hectare, est conforme à ce qui est préconisé dans le guide communal d'urbanisme (GCU).

4. Par ailleurs, les parties requérantes n'exposent pas en quoi le projet porte atteinte au périmètre mixte d'habitat, d'entreprises artisanales et de service d'intérêt paysager du GCU.

5. S'agissant de l'effet d'écrasement allégué, il est inexistant dès lors que le gabarit du projet correspond à son contexte bâti, outre que les habitations des parties requérantes ne sont pas des voisines immédiates.

6. S'agissant des inconvénients allégués par rapport à la mobilité, il y a lieu de relever que le projet prévoit deux accès au site par la rue aux Fleurs et un accès par la chaussée de Louvain. Il s'ensuit que la première partie requérante, qui habite dans une rue parallèle à la rue aux Fleurs, ne subira pas d'inconvénients de ce type.

Quant à la seconde partie requérante, il importe de relever le fait que le projet ne rétrécit pas la rue aux Fleurs. À l'inverse, un dégagement à l'angle de la rue aux Fleurs et de la chaussée de Louvain est prévu, de sorte que la situation future sera améliorée par rapport à la situation existante en termes de risques d'accident.

Dans le même sens, le volet « mobilité » du projet a fait l'objet d'un examen détaillé (d'une cinquantaine de pages) dans l'étude des incidences sur l'environnement. Cette étude contient une série de recommandations qui ont été suivies par le demandeur de permis et intégrées au projet. Par ailleurs, des charges d'urbanisme ont été imposées notamment pour améliorer la sécurité routière.

Dans ces conditions, les allégations non autrement étayées des parties requérantes ne suffisent pas à établir un risque d'inconvénient suffisamment grave.

7. S'agissant enfin de l'atteinte alléguée à l'ouverture paysagère, l'auteur de l'étude des incidences sur l'environnement en a analysé l'impact en ces termes. S'il admet que « l'urbanisation du site transformera un espace non bâti et ouvert en un espace bâti » et que « ces modifications de l'occupation du site et la couverture du sol changeront bien entendu la perception paysagère du site, à partir des vis-à-vis ou des lotissements contigus », il ne conclut pas à de graves impacts. Au contraire, l'étude d'incidences considère que l'aménagement d'espaces verts devrait permettre l'intégration paysagère des futures constructions dans un environnement largement végétalisé.

Par ailleurs, l'appréciation de l'impact du projet en termes paysagers doit se faire au regard de la situation personnelle de chaque requérant. Or, en l'espèce, les parties requérantes ne déposent aucun élément qui permettrait de comparer, du point de vue de leurs habitations, la situation existante à la situation projetée pour appréhender, fût-ce sommairement, l'existence et l'étendue d'une éventuelle atteinte au paysage.

8. Partant, l'urgence n'est pas établie à suffisance.

VI. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

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

Article 1^{er}.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre siégeant en référé, le 20 juin 2022 par :

Luc Donnay,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay