

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF**  
**LE PRÉSIDENT DE LA XIII<sup>e</sup> CHAMBRE**  
**A R R Ê T**

n° 255.292 du 16 décembre 2022

A. 236.680/XIII-9.692

En cause : **MARLIER** Xavier,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,  
rue du Panier Vert 70  
1400 Nivelles,

contre :

**la commune de Lasne**,  
représentée par son collègue communal,

Parties intervenantes :

1. **LIAPIS** Manolis,
2. **BONAMY** Virginie,  
ayant tous deux élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Patricia MINSIER, avocat,  
avenue Coghen 198/9  
1180 Bruxelles.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 23 juin 2022, Xavier Marlier demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 28 février 2022 par laquelle le collège communal de Lasne octroie à la société anonyme (SA) Thomas & Piron Home un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une partie d'un hangar, la construction d'une habitation et l'aménagement des abords, sur un bien situé route d'Ottignies à Lasne, et, d'autre part, l'annulation de cet acte.

*II. Procédure*

Par une requête introduite par la voie électronique le 25 juillet 2022, Manolis Liapis et Virginie Bonamy demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

La partie adverse a déposé le dossier administratif.

M<sup>me</sup> Virginie Rolin, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 10 novembre 2022, les parties ont été convoquées à l'audience du 1<sup>er</sup> décembre 2022.

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

M<sup>e</sup> Juliette Vansnick, *loco* M<sup>e</sup> Frédéric Van Den Bosch, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M<sup>e</sup> Patricia Minsier, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M<sup>me</sup> Virginie Rolin, 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*

1. Le 5 janvier 2022, la SA Thomas & Piron Home introduit, pour le compte de Manolis Liapis et Virginie Bonamy, une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation et la démolition partielle de hangars sur un bien situé route d'Ottignies à Lasne et cadastré 1<sup>ère</sup> division, section H, n° 90r2/2.

Le bien est situé en zone d'habitat et en zone agricole au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez. Il figure également en périmètre de villages et hameaux et en périmètre agricole d'intérêt paysager au schéma de structure communal (SSC), devenu schéma de développement communal (SDC), approuvé par un arrêté ministériel du 19 décembre 2000, et au guide communal d'urbanisme (GCU) dont la révision a été approuvée par un arrêté ministériel du 18 mai 2017.

Il est traversé par un axe de ruissellement concentré d'importance faible.

Enfin, il y a lieu de relever que la parcelle en cause est issue de la division en quatre lots des parcelles précédemment cadastrées n<sup>os</sup> 90n/2 et 90p/2, dont elle constitue le lot 3.

2. Précédemment à cette demande, la SA Thomas & Piron Home a introduit une première demande de permis d'urbanisme ayant le même objet, laquelle a donné lieu, le 26 octobre 2021, à une décision de refus de la part du fonctionnaire délégué, saisi sur la base de l'article D.IV.47, § 1<sup>er</sup>, du Code du développement territorial (CoDT).

3. Un accusé de réception de dossier complet est délivré le 24 janvier 2022.

4. L'avis des instances suivantes a été sollicité :

- SPW Agriculture, Ressources naturelles et Environnement, cellule GISER : avis favorable émis le 8 février 2022, assorti d'une recommandation;
- Ores : avis technique favorable conditionnel émis le 8 février 2022;
- intercommunale InBW : avis favorable émis le 18 février 2022;
- commissaire voyer de la province du Brabant wallon : avis favorable par défaut.

5. Le 28 février 2022, le collège communal de Lasne délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est notamment motivé comme suit :

« [...]

- Considérant que la démolition porte sur la majeure partie d'un hangar se situant en partie avant (à rue) de la parcelle; que seul 9 m<sup>2</sup> de ce hangar sont maintenus;

- Considérant que l'habitation projetée est composée d'un volume principal couvert d'une toiture à 2 pans égaux et d'un volume annexe (9 m<sup>2</sup>) couvert d'une toiture à un pan (partie de hangar conservé) relié au volume principal par un muret en brique d'une hauteur moyenne de 110 cm; que celle-ci met en œuvre la brique de ton rouge comme matériau de parement, la tuile ondulée de ton gris comme matériau de couverture et le PVC de ton ivoire pour les menuiseries extérieures; que l'habitation projetée est implantée à 4,92 m de la limite latérale gauche de propriété et à 18,44 m de la limite avant;

- Considérant que la présente demande vise à aménager les abords de l'habitation projetée par l'aménagement d'une zone de parking en pavé; que cette zone de parking sera couverte d'un carport exonéré de permis afin de renforcer cette impression de cour de ferme; que le muret en brique à rue sera conservé jusqu'au droit de l'accès à l'habitation;

- Considérant que le présent projet est conforme à la destination de la zone d'habitat dans laquelle il s'implante;

- Considérant que le présent projet est conforme aux prescriptions urbanistiques du G.C.U.;

[...] ».

#### *IV. Intervention*

La requête en intervention introduite par Manolis Liapis et Virginie Bonamy, propriétaires de la parcelle concernée par l'acte attaqué, est accueillie.

#### *V. Débats succincts*

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que le premier moyen est fondé.

#### *VI. Premier moyen, en sa deuxième branche*

##### *VI.1. Thèses des parties*

##### *A. La partie requérante*

Le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 1<sup>er</sup>, 2, 4, 5, 26, 45, 46 et 49 du GCU de Lasne, des articles D.IV.5, D.IV.16, D.IV.27, D.IV.40, D.IV.53 et R.IV.40-2 du CoDT, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de motivation interne de l'acte administratif et des principes généraux de bonne administration, en particulier du devoir de minutie, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'absence, de l'insuffisance, de l'inadéquation et de la contradiction dans les motifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Dans une deuxième branche, il soutient que le projet aurait dû être soumis à une annonce de projet en application, d'une part, de l'article D.IV.40, alinéa 3, du CoDT, dès lors qu'il implique différents écarts au GCU et, d'autre part, de l'article R.IV.40-2, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, du même Code, dès lors qu'il concerne la construction d'un bâtiment dont la profondeur est supérieure à 15 mètres mesurés depuis l'alignement ou le front de bâtisse des habitations voisines et qui dépasse de plus de 4 mètres sa propre habitation.

Il soutient qu'en l'absence d'une telle annonce, lui-même et les autres riverains n'ont pas pu faire valoir leurs observations et réclamations par rapport au projet, alors que le but de l'annonce de projet est de permettre aux personnes

intéressées de connaître la portée globale et les caractéristiques principales d'un tel projet et de les inciter, le cas échéant, à consulter le dossier.

### *B. Les parties intervenantes*

Sur la deuxième branche, les parties intervenantes soutiennent, d'une part, que l'article D.IV.40, alinéa 3, du CoDT n'est pas applicable en l'espèce dès lors que le GCU de la commune de Lasne est entré en vigueur le 2 juillet 2017, soit le lendemain de l'entrée en vigueur du CoDT. Elles en déduisent que les éventuels écarts à son contenu ne devaient pas faire l'objet d'une annonce de projet.

D'autre part, elles estiment que le requérant n'a pas intérêt à sa critique fondée sur l'article R.IV.40-2, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, du CoDT, dès lors que les travaux ne modifient pas la situation existante dans laquelle la construction voisine dépasse déjà la construction du requérant de plus de 4 mètres de profondeur. Elles ajoutent que, dans ces conditions et dès lors que les travaux ont pour effet d'aligner la construction en projet sur la ferme avoisinante, la disposition précitée ne devrait pas trouver à s'appliquer.

### *VI.2. Examen*

1. L'article D.IV.40 du CoDT dispose notamment comme suit :

« Le Gouvernement arrête la liste des demandes de permis et de certificat d'urbanisme n° 2 qui, en raison de l'impact des projets concernés, sont soumises :

1° soit à une enquête publique visée aux articles D.VIII.7 et suivants;

2° soit à l'annonce de projet visée à l'article D.VIII.6.

[...]

Les demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux plans communaux d'aménagement adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus schémas d'orientation locaux, aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides et aux permis d'urbanisation sont soumises à annonce de projet, et ce, jusqu'à la révision ou à l'abrogation du schéma ou du guide.

[...] ».

2. L'article R.IV.40-2, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, du même Code est libellé en ces termes :

« § 1<sup>er</sup>. Outre les cas prévus à l'article D.IV.40, alinéa 3, sont soumises à une annonce de projet les demandes de permis d'urbanisation qui permettent les actes et travaux suivants et les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, ainsi que les demandes de certificats d'urbanisme n° 2 ayant le même objet :

[...]

2° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ».

La *ratio legis* de cette disposition est de permettre à l'autorité compétente pour délivrer ou refuser le permis de prendre sa décision en connaissance de cause, en prenant en compte les nuisances visuelles, sonores, d'atteinte à la vie privée ou autres que peut causer aux habitations situées sur le même front de bâtisse un projet d'extension en profondeur d'un bâtiment.

Cette disposition implique, à tout le moins, l'existence d'un alignement ou d'un front de bâtisse de référence. La nécessité de calculer la profondeur des bâtiments au départ de l'alignement ou, à défaut, du front de bâtisse, comme le requiert cette disposition, implique une succession suffisamment ordonnée de bâtiments. En effet, la justification de cette enquête publique reste de discuter de l'opportunité d'admettre des constructions dont la profondeur dépasse significativement celle des maisons voisines, créant un effet de rupture.

3. En l'espèce, le projet litigieux consiste en la construction d'une maison unifamiliale d'une profondeur de 12 mètres dont la façade avant est implantée à 18,44 mètres de la voirie.

Les bâtiments situés de part et d'autre du projet, respectivement aux n<sup>os</sup> 68 et 66 de la route d'Ottignies, présentent tous deux une « façade à rue », à savoir une façade implantée à proximité de la voirie, à la limite de l'accotement. Au regard de la configuration des lieux, il y a lieu de constater l'existence d'un front de bâtisse de référence. Les différents plans, dont le plan d'implantation et le plan intitulé « contexte urbanistique et paysager », ainsi que les différentes photographies figurant au dossier administratif en attestent. Le fait que les deux bâtiments contigus concernés présentent une configuration en L ne modifie pas ce constat. La circonstance que le bâtiment de droite (n° 66) a vraisemblablement fait l'objet d'une division en 2020 – l'ancienne grange et le poulailler formant la seconde branche du « L » étant désormais repris dans une autre parcelle que celle comprenant la maison située à front de voirie – ne vient pas non plus modifier cet état de fait, le bâti demeurant inchangé. La nouvelle parcelle située à l'arrière du n° 66 et numérotée 90p2/2 constitue par ailleurs un lot de fond, ce qui n'est pas le cas de la parcelle accueillant le projet litigieux.

Il résulte de ce qui précède que la profondeur du bâtiment en projet, mesurée à partir du front de bâtisse existant, est supérieure à 15 mètres.

Ce bâtiment, dont la façade arrière est alignée sur la façade arrière du bâtiment de gauche, désormais situé en lot de fond, dépasse par ailleurs le bâtiment de droite, propriété du requérant, de 8 à 10 mètres.

4. Compte tenu des termes de l'article R.IV.40-2, § 1<sup>er</sup>, 2°, du CoDT et de sa *ratio legis* rappelés ci-avant, il y a lieu de conclure qu'une annonce de projet aurait dû être réalisée en l'espèce.

5. Par ailleurs, contrairement à ce que soutiennent les parties intervenantes, le requérant a intérêt à soulever un tel grief dès lors que l'absence de réalisation d'une annonce de projet l'a privé d'une garantie. En effet, par le non-accomplissement de cette formalité substantielle, le requérant s'est vu privé de la possibilité d'énoncer ses craintes quant aux nuisances susceptibles d'être causées par le projet, au regard de son implantation.

Au demeurant, l'article R.IV.40-2, § 1<sup>er</sup>, 2°, du CoDT impose la réalisation d'une annonce de projet, y compris dans le cas de la reconstruction d'un projet répondant aux conditions visées à cet article. Ainsi, l'intérêt du requérant à son grief ne peut lui être dénié au motif que les travaux en cause ne modifieraient pas la situation existante.

6. Dans cette mesure, la deuxième branche du premier moyen est fondée.

7. Les conclusions du rapport proposant l'annulation de l'acte attaqué peuvent être suivies. Il s'ensuit qu'il n'y a pas lieu d'examiner la demande de suspension.

## *VII. Indemnité de procédure*

La partie requérante 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<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par Manolis Liapis et Virginie Bonamy est accueillie.

**Article 2.**

Est annulée la décision du 28 février 2022 par laquelle le collège communal de Lasne octroie à la SA Thomas & Piron Home un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une partie d'un hangar, la construction d'une habitation et l'aménagement des abords, sur un bien situé route d'Ottignies à Lasne.

**Article 3.**

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6<sup>o</sup>, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 22 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le 16 décembre 2022 par :

Luc Donnay,  
Louise Ernoux-Neufcoeur,

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Louise Ernoux-Neufcoeur

Luc Donnay