

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

n° 262.711 du 21 mars 2025

A. 237.132/XIII-9765

En cause : **P. D.,**
 ayant élu domicile chez
 M^e Gautier MELCHIOR, avocat,
 avenue Brugmann 451
 1180 Bruxelles,

contre :

la commune de Lasne, représentée
 par son collègue communal,

Partie intervenante :

L. S.,
 ayant élu domicile
 clos du Verger 13
 1380 Ohain.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 août 2022 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 27 juin 2022 par laquelle le collège communal de Lasne octroie, sous conditions, à A.A. et L.S. un permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement des abords d'une habitation sur un bien sis clos du Verger à Lasne, cadastré division 4, section B, n° 496f.

II. Procédure

Par une requête introduite le 30 décembre 2022, L.S. et A.A. ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

La requête en intervention de L.S. a été accueillie par une ordonnance du 25 avril 2023.

L'arrêt n° 256.349 du 25 avril 2023 (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.256.349) a réputé non accomplie la requête en intervention de A.A.

Un mémoire ampliatif a été régulièrement introduit.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section 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 à la partie adverse, le 4 novembre 2024, et à la partie intervenante, le 16 novembre 2024.

M^{me} Geneviève Martou, premier auditeur chef de section, a demandé, le 31 décembre 2024, que soit mise en œuvre la procédure organisée par l'article 14^{quinq}ies de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État.

Le greffier en chef a notifié, le 10 janvier 2025, aux parties adverse et intervenante, que la chambre allait statuer sur l'annulation de l'acte attaqué, à moins que dans un délai de quinze jours, l'une d'elles ne demande à être entendue.

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. Mise en œuvre de la procédure accélérée prévue à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État

L'article 30 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose, en son paragraphe 3, que la section du contentieux administratif peut annuler l'acte ou le règlement si la partie adverse ou celui qui a intérêt au règlement du litige n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure dans un délai de trente jours à compter de la notification d'un rapport concluant à l'annulation.

Les parties adverse et intervenante n'ont pas demandé la poursuite de la procédure et n'ont pas demandé à être entendues.

À la suite de l'arrêt de l'assemblée générale n° 243.249 du 14 décembre 2018, il revient dès lors d'apprécier si les moyens qui ont été considérés comme fondés par le rapport de l'auditeur rapporteur, justifient l'annulation de l'acte

attaqué. Dans l'affirmative, celui-ci pourra être annulé *via* la procédure accélérée visée à l'article 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

IV. Premier moyen

Le premier moyen est pris de la violation du permis d'urbanisation V36 du 16 novembre 2015 (prescriptions 9, 17.4, 17.5, 17.9.1, 19.1, 20.1 et 20.2), de l'article D.IV.5 du Code du développement territorial (CoDT), 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 et plus particulièrement du devoir de minutie, et de l'exercice effectif de bonne administration ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant rappelle les conditions d'application de l'article D.IV.5 du CoDT et fait valoir que le projet litigieux méconnaît certaines dispositions du permis d'urbanisation V36 du 16 novembre 2015, ce qu'il détaille.

Il constate notamment que les aménagements faisant l'objet de la demande de permis d'urbanisme ont impliqué une importante modification du relief du sol suscitant la mise en place d'un mur de soutènement (L en béton). Il compare les courbes de niveau telles que mentionnées dans le plan d'implantation relatif au projet initial et celles reprises dans le plan d'implantation joint à l'acte attaqué et en déduit que les aménagements susmentionnés contreviennent à l'article 9 du permis d'urbanisation, qui prévoit que toute modification du relief est soumise à permis d'urbanisme. Il souligne que ces aménagements n'ont pas été réalisés « en minimisant les modifications de sol et suivant les courbes de niveaux » et que cet écart n'a fait l'objet d'aucune motivation qui permettrait de comprendre en quoi ces aménagements ne mettraient pas en péril l'objectif poursuivi par le permis d'urbanisation, à savoir de maintenir, le plus possible, le relief naturel du sol intact, ni de comprendre les raisons pour lesquelles cet écart contribuerait à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. Il relève qu'en outre, l'acte attaqué prévoit comme condition d'« *aménager les abords de la construction en respectant le relief naturel du sol* », alors que cette condition empêche la modification du relief du sol engendrée par les aménagements litigieux. Il précise que cette condition est considérée comme essentielle par le collège communal puisque, dans le permis d'urbanisme litigieux, il est indiqué qu'il s'agit d'une condition expresse sans laquelle le permis n'aurait pas été accordé.

Il souligne encore que si le plan d'implantation initial prévoyait l'aménagement de la terrasse « à l'abord de l'habitation », dorénavant cette terrasse

se situe à plus de quatre mètres de celle-ci, et il indique qu'il s'agit également d'un important écart à la disposition précitée qui ne répond pas aux conditions de l'article D.IV.5 du CoDT. Il précise qu'en implantant cet aménagement à nette distance de la construction principale, le projet engendre *de facto* une plus importante modification du relief du sol qui ne fait l'objet d'aucune justification dans l'acte attaqué.

Il estime que le caractère inadéquat de la motivation est d'autant plus manifeste que l'acte attaqué autorise des actes et travaux effectués en méconnaissance du permis d'urbanisme initial et considère qu'à la lecture de l'acte, il n'est pas possible de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a considéré que ces aménagements litigieux seraient plus conformes au principe du bon aménagement des lieux que ceux initialement projetés. Il soutient qu'une motivation renforcée était requise, ne fût-ce que pour s'assurer que la partie adverse n'avait pas autorisé l'écart litigieux sous le poids du fait accompli.

En ce qui concerne l'article 17.4 du permis d'urbanisation, qui vise les hauteurs et gabarits, notamment des volumes annexes par rapport au volume principal, il constate que le pool house dont la régularisation est sollicitée présente une hauteur de plus de 2,5 mètres de haut, sans que cet écart n'ait fait l'objet d'une motivation permettant de s'assurer du respect des conditions formulées à l'article D.IV.5 du CoDT. Il estime que, par son gabarit, cette installation porte atteinte à l'aménité des lieux, dont la préservation est un objectif essentiel poursuivi par le permis d'urbanisation. Il relève également un écart non justifié à l'article 17.5 du permis d'urbanisation, dès lors que le pool house présente une toiture plate. Il relève que le seul élément de justification avancé par la partie adverse est que cette construction se situe en contrebas du bien du requérant. Il estime que ce motif ne permet pas de comprendre en quoi l'aspect architectural du pool house serait acceptable puisque celui-ci, par sa toiture plate, rompt l'homogénéité générale des constructions. Il en déduit une motivation inadéquate, voire contradictoire, et note également que cette motivation n'identifie pas les objectifs du permis d'urbanisation, de sorte qu'elle est incomplète.

Il expose en quoi, selon lui, le pool house déroge également à l'article 17.9.1 du permis d'urbanisation, qui concerne l'implantation, puisqu'il ne se situe pas à l'arrière du volume principal et ne présente pas quatre mètres de distance par rapport à la limite latérale. Se référant aux plans joints au permis d'urbanisme du 14 septembre 2020 autorisant la construction de l'habitation, il constate que le pool house litigieux n'est pas situé à l'arrière de la façade arrière, mais dans le prolongement de la façade à rue, sur la droite de celle-ci, ce qui a pour conséquence qu'il donne directement sur le bien du requérant, plus précisément sur la façade Est

de son habitation. Il estime qu'il aurait été possible d'aménager cette construction en façade arrière de l'habitation litigieuse et d'en diminuer l'impact, et relève que cet élément n'a fait l'objet d'aucune motivation, de sorte qu'il n'est possible de comprendre en quoi cet écart serait justifié et répondrait aux conditions fixées à l'article D.IV.5 du CoDT. Il ajoute qu'en raison de son implantation à droite de l'habitation litigieuse et non à l'arrière de celle-ci, le pool house est visible depuis le domaine public, de sorte que l'harmonie des lieux telle que poursuivie par le permis d'urbanisation n'est pas rencontrée.

Il précise que le pool house se situe également à moins de quatre mètres de la limite latérale de sa propriété et fait valoir que la motivation de l'acte attaqué sur ce point est erronée, tout d'abord, parce que la construction litigieuse est un pool house et non un abri de jardin, et qu'en outre, ce pool house ne respecte pas les conditions énumérées par le CoDT pour être dispensé de permis d'urbanisme, ce qu'il détaille. Il souligne notamment que, contrairement à ce qu'affirme la partie adverse, pour être dispensée de permis, la construction litigieuse doit être implantée à plus de deux mètres de la limite de propriété, et non à un mètre, et que le pool house se situe à moins de deux mètres de la limite de propriété et n'est pas situé à l'arrière de l'habitation litigieuse, mais à droite de sa façade à rue. Il souligne que le non-respect de ces conditions a été soulevé dans le cadre de l'annonce de projet, sans que la partie adverse ne l'ait pris en considération. Il considère que la justification de l'écart est inadéquate puisqu'elle repose sur une erreur de fait (il ne s'agit pas d'un abri de jardin) et de droit (pour être dispensé de permis, il ne suffit pas que le pool house soit situé à plus d'un mètre de la limite de propriété). Il ajoute qu'en considérant que le pool house est de dimension réduite, la partie adverse commet manifestement une erreur puisque la hauteur de cette construction s'écarte du maximum autorisé pour les volumes annexes.

Il fait également valoir que la motivation de l'acte attaqué est erronée lorsqu'elle indique que cette construction s'intègre à l'aménagement du jardin et ne compromet pas les objectifs du permis d'urbanisation, puisque, par son implantation, elle a nécessité une importante modification du relief du sol et une réduction de la bande plantée en pourtour de la parcelle litigieuse, préconisée pour assurer, notamment, le respect de l'article 20.1 du permis d'urbanisation suivant lequel « la zone de cours et jardins conforte la composition paysagère rurale et poursuit l'image de « maison dans la prairie, en exprimant la présence initiale d'un verger haute tige et d'aire boisées (...) ».

Il relève que la partie adverse reconnaît elle-même que les aménagements litigieux portent atteinte à l'intimité du requérant.

Il rappelle avoir indiqué dans sa réclamation que le pool house est équipé d'une chaudière et que pareille installation est source de nuisances (rejet de fumée, nuisances sonores...), sans que cette problématique n'ait fait l'objet de réponse de la partie adverse. Il indique que le dénivelé qui existe entre le terrain litigieux et le sien n'a pas pour effet de limiter les rejets de fumée et les nuisances sonores provenant du pool house, de sorte que cet écart n'est pas adéquatement motivé.

Il constate qu'en méconnaissance de l'article 19.1 du permis d'urbanisation, le projet prévoit une circulation automobile en zone de transition et relève que le sentier aménagé en zone de transition, cumulé avec les terrasse, bacs et sentiers aménagés en zone de cours et jardins, présente une superficie de plus de 50m². Il indique que ces écarts n'ont pas été autorisés et n'ont fait l'objet d'aucune motivation permettant de comprendre pourquoi ils seraient acceptables.

Il précise ensuite en quoi le projet n'est pas conforme aux articles 20.1 et 20.2 du permis d'urbanisation, dès lors qu'il prévoit du stationnement en zone de cours et jardins, que la superficie de la terrasse, cumulée avec la zone de transition, dépasse 50m², que le pool house ne se situe pas à plus de quatre mètres de la limite de sa propriété et ne se situe pas à l'arrière de l'habitation litigieuse, que la sous-zone de prairie et verger planté n'est pas respectée puisque la zone de cours et jardins n'est pas plantée d'arbres fruitiers en verger « paysagèrement » structurant sur au moins 50% de sa superficie et que son engazonnement n'est pas celui d'une prairie fleurie ou d'un pâturage. Il relève qu'en conséquence de l'implantation du pool house, les demandeurs de permis prévoient des plantations arbustives à moins de deux mètres des limites de propriétés. Il en conclut qu'en raison de ces multiples écarts, la destination de la zone de cours et jardins telle que prévue par le permis d'urbanisation est méconnue dès lors qu'au vu des aménagements litigieux, celle-ci ne conforte pas la composition paysagère rurale et ne poursuit pas « l'image de "maison dans la prairie", en exprimant la présence initiale d'un verger haute tige et d'aires boisées », et que ces écarts n'ont pas été autorisés et n'ont fait l'objet d'aucune motivation, en méconnaissance de l'article D.IV.5 du CoDT.

V. Deuxième moyen

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration, plus particulièrement du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant souligne qu'alors que dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme introduite pour la construction de l'habitation litigieuse, il avait été considéré « que le projet se trouve sur une parcelle traversée par un axe de ruissellement ; qu'une attention particulière sera dès lors portée à cette parcelle notamment en ce qui concerne les modifications du relief du sol ; que la piscine se trouve en fort déblais par rapport au terrain naturel ; qu'il y a lieu de limiter au maximum les modifications du relief du sol ; que dès lors, il y a lieu d'implanter la piscine avec le moins de déblais possible », le requérant constate que, sans aucune motivation particulière, la partie adverse autorise l'ensemble des aménagements dont la régularisation est sollicitée alors que ceux-ci ont entraîné une importante modification du relief du sol ayant nécessité la mise en place d'un mur de soutènement de plus de 15 mètres de long.

Il estime qu'il s'agit d'un revirement d'attitude qui n'est aucunement justifié et qu'il n'est pas possible de comprendre pourquoi la partie adverse a, *in fine*, accepté qu'il soit procédé à une modification importante du relief du sol. Il relève qu'une simple comparaison entre le plan d'implantation initial et celui joint à l'acte attaqué montre une profonde atteinte aux courbes naturelles de niveau. Il indique que cette incompréhension est d'autant plus grande que, dans l'acte attaqué, la partie adverse impose comme condition d'« aménager les abords de la construction en respectant le relief naturel du sol ». Il fait valoir que cette condition témoigne de l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation ou, à tout le moins, d'un manquement au devoir de minutie, puisque les aménagements litigieux ont justement pour conséquence de modifier substantiellement le relief du sol.

Il souligne qu'il ressort du permis d'urbanisme du 21 septembre 2020 que celui-ci avait été octroyé sous les conditions expresses « sans lesquelles il n'aurait pas été accordé » de respecter toutes les autres prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation et d'aménager les abords de la construction en respectant le relief naturel du sol.

Il constate que les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué s'écartent d'un nombre important de prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation, de sorte que l'acte attaqué ne pouvait être octroyé que moyennant une motivation renforcée puisqu'il consacre un revirement d'attitude par rapport à ce qui avait été décidé dans le cadre de l'octroi du permis d'urbanisme initial et que cette motivation renforcée était d'autant plus requise que l'acte attaqué régularise des aménagements effectués en méconnaissance du permis d'urbanisme du 21 septembre 2020. Il estime que pareille motivation fait défaut.

Il rappelle que, dans sa réclamation, il avait exposé que « la terrasse n'étant plus attenante à l'habitation, le projet litigieux implique une beaucoup plus importante modification du relief du sol, en méconnaissance de l'appréciation ayant conduit à l'octroi du permis d'urbanisme de septembre 2020 » et relève que les raisons pour lesquelles la partie adverse a finalement estimé que la modification du relief du sol engendrée par la nouvelle implantation de la terrasse litigieuse était finalement acceptable ne ressortent pas de l'acte attaqué.

Il souligne qu'il avait également indiqué dans sa réclamation en quoi les aménagements litigieux portaient atteinte à son cadre de vie, ainsi qu'à la zone tampon végétale en limite de propriété qui était prévue dans le plan d'implantation joint au permis d'urbanisme initial, et qu'il avait mentionné que l'implantation de la terrasse n'était plus réalisée du côté opposé par rapport à la limite de propriété, mais à proximité immédiate de celle-ci et sous les fenêtres de son habitation.

Il considère que, dans la motivation de l'acte attaqué, la partie adverse n'explique pas les raisons pour lesquelles elle estime que l'aménagement végétal arrêté dans les plans joints au permis d'urbanisme du 21 septembre 2020 serait toujours possible à mettre en œuvre, ni n'expose en quoi le reliquat de bande végétale qui pourrait être mis en œuvre (compte tenu de sa diminution, eu égard à l'implantation du pool house) serait de nature à préserver l'intimité du requérant, alors qu'elle indique elle-même dans l'acte attaqué que « l'intimité du réclamant se trouve altérée », ni les raisons pour lesquelles elle a estimé que la terrasse pouvait être rapprochée de la limite latérale, par rapport à son implantation initialement prévue.

Il indique qu'il avait également souligné dans sa réclamation en quoi, en raison de l'implantation du pool house, les distances de plantation telles que définies à l'article 3.133 du Code civil n'étaient pas respectées et souligne que, bien que la hauteur des plantations projetées ne soit pas précisée sur les plans, celles-ci devront nécessairement être d'une hauteur de plus de 2 mètres. Il en déduit que la distance minimum entre les plantations arbustives et la limite de propriété imposée par le permis d'urbanisation sera impossible à respecter dès lors que le pool house litigieux a été implanté à proximité immédiate de la limite de propriété. Il en déduit une méconnaissance du bon aménagement des lieux.

Il indique également que, dans sa réclamation, il avait également dénoncé le fait que l'accès pédestre reliant la placette à l'habitation litigieuse avait été transformé en un accès carrossable, ce qui impacte et réduit les places de parking

en voirie, et qu’aucune réponse n’a été apportée par la partie adverse sur ces points. Il en conclut que la motivation de l’acte attaqué est inadéquate.

VI. Examen des deux moyens réunis

Dans son rapport, l’auditeur rapporteur considère que les premier et deuxième moyens sont fondés au terme de l’analyse suivante :

- « La commune de Lasne, partie adverse, n’a déposé ni dossier administratif, ni mémoire en réponse. En conséquence, et en application de l’article 21, alinéa 3, des lois coordonnées sur le Conseil d’État, les faits cités par la partie requérante sont réputés prouvés, à moins que ces faits soient manifestement inexacts.

Quant aux arguments figurant dans la requête en intervention, il apparaît qu’ils constituent essentiellement des critiques d’opportunité visant le requérant ainsi que des dénégations, mais qui n’établissent pas que les arguments figurant dans la requête seraient erronés en fait et en droit.

Dans son premier moyen, le requérant détaille en quoi le projet autorisé par le permis de régularisation attaqué suscite de nombreux écarts non justifiés au permis d’urbanisation applicable.

Sur ce point, il convient de rappeler que l’article D.IV.5 du CoDT dispose comme suit :

“Un permis ou un certificat d’urbanisme n° 2 peut s’écarter du schéma de développement du territoire lorsqu’il s’applique, d’un schéma de développement pluricommunal, d’un schéma de développement communal, d’un schéma d’orientation local, d’une carte d’affectation des sols, du contenu à valeur indicative d’un guide ou d’un permis d’urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d’aménagement du territoire ou d’urbanisme contenus dans le schéma, la carte d’affectation des sols, le guide ou le permis d’urbanisation;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l’aménagement des paysages bâtis ou non bâtis”.

La démonstration que les objectifs du document à valeur indicative que constitue un permis d’urbanisation ne sont pas compromis, implique qu’au préalable, l’autorité détermine ces objectifs. Si ceux-ci ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l’ensemble de ses prescriptions. Lorsque les options urbanistiques et architecturales ne sont pas clairement exposées par le document de planification, l’exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d’appréciation de l’autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par l’écart sollicité. L’autorité compétente dispose d’un pouvoir discrétionnaire pour déterminer la nature et la portée des objectifs de développement territorial, d’aménagement du territoire ou d’urbanisme non expressément identifiés dans les schémas, les cartes d’affectation, les guides ou les permis d’urbanisation. Partant, seule l’erreur manifeste d’appréciation pourrait être censurée, sous la réserve des autres causes d’annulation des actes administratifs, telles qu’une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

De même, un permis d’urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l’autorité qui le délivre estime la construction admissible au regard du bon

aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidences inacceptables de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié.

Par ailleurs, lorsque, comme en l'espèce, il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de révéler que l'appréciation du bon aménagement des lieux par l'autorité n'a pas été influencée par le poids du fait accompli.

Enfin, un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son édicton. Toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence ne sont pas démenties par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

Quant au revirement d'attitude injustifié relevé dans le cadre du deuxième moyen, l'on rappellera qu'une autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, peut toujours opérer un revirement d'attitude. Il y a revirement d'attitude lorsque l'autorité se prononce différemment dans un délai rapproché, en adoptant des attitudes apparemment contradictoires, en application d'une même réglementation, sur des projets identiques ou similaires, alors que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative. En ce cas, la motivation formelle de l'acte attaqué doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité administrative, dans l'exercice de ce pouvoir d'appréciation, opère un tel revirement.

En l'espèce, il convient tout d'abord de souligner qu'en l'absence de communication par la partie adverse du dossier administratif, il n'est, notamment pas possible de vérifier, entre autres, le fait que, comme indiqué dans l'acte attaqué, le pool house litigieux remplirait bien "toutes les conditions permettant d'être exonéré de permis", ni non plus que "l'aménagement prévu par le PU 2020/025 est bien réalisé".¹⁵ Il est dès lors uniquement fait référence à l'argumentation du requérant, aux plans qu'il reproduit dans sa requête et aux photographies qu'il y joint.

Le requérant indique que le projet litigieux méconnaît plusieurs dispositions du permis d'urbanisation V36 du 16 novembre 2015, ce qui est relevé dans l'acte attaqué.

Il reproduit l'article 9 dudit permis d'urbanisation qui est rédigé comme suit :

- "De manière générale, dans un souci d'intégration au relief du terrain existant,
- TOUTE MODIFICATION DU RELIEF EST SOUMISE À PERMIS D'URBANISME
- Les constructions doivent être conçues et implantées en minimisant les modifications de sol et suivant au mieux les courbes de niveaux : seule une variation est autorisée en zone de recul pour faciliter l'accès, assurer la liaison de plain-pied avec la voirie et ménager la diversité des séquences visuelles de l'espace-rue, sous réserve de permis.

- À l'exclusion des modifications induites par la réalisation à l'about du Clos de Verger d'une placette locale et de retournement, par celles du réseau d'égouttage et par la mise à niveau à rue des dépressions de terrain, seules sont autorisées les modifications du relief prévues aux dossiers de demande de Permis d'Urbanisme, visant principalement à permettre
 - L'ajustement du relief à l'avant et à l'arrière des constructions,
 - L'aménagement d'une terrasse à l'abord des constructions,
 - La réalisation des zones de recul, murs de soutènement, rampes et escalier d'accès".

Il constate, à juste titre, qu'alors que la demande de permis d'urbanisme avait pour objet de "régulariser la modification du relief du sol et le placement de L béton (70 cm) aux abords de la piscine, la modification du matériau de parement des murs de soutènement du parking avant (brique au PU précédent remplacé par des L béton), la plantation d'arbres et arbuste et le placement d'un poolhouse en bardage bois (8,7 m2)"¹⁷, il ne ressort pas de l'acte attaqué que ce premier écart aurait fait l'objet d'une motivation. Il n'y est pas exposé en quoi, malgré la situation de fait¹⁸, les aménagements à régulariser ne mettraient pas en péril l'objectif poursuivi par le permis d'urbanisation, soit de maintenir, le plus possible, le relief naturel du sol intact, ni en quoi cet écart contribuerait à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. Comme l'indique le requérant, la condition selon laquelle il est imposé au bénéficiaire du permis d'"Aménager les abords de la construction en respectant le relief naturel du sol" semble paradoxale, dès lors qu'elle empêche justement la modification du relief du sol engendrée par les aménagements litigieux.

En ce qui concerne le pool house à régulariser, le requérant pointe un écart à l'article article 17.4 du permis d'urbanisation, qui limite la hauteur des volumes annexes à 2,5 mètres, ainsi qu'à son article 17.5, qui proscriit les toitures plates pour les volumes annexes, et il fait valoir, sans être démenti, que le pool house présente une hauteur de plus de 2,5 mètres de haut ainsi qu'une toiture plate¹⁹ et que ces écarts n'ont fait l'objet d'aucune motivation.

Il relève également un écart non justifié à l'article 17.9.1. du permis d'urbanisation, qui dispose comme suit :

"(...)

Implantation

Sauf indication contraire au Plan d'occupation projetée - P.3.2.1.

Par rapport à l'alignement

"(...)

Les volumes annexes (VA) sont implantés

- Soit à l'arrière du volume principal,
- Soit à l'avant du volume principal, en zone de transition pour ménager le passage et /ou en zone de recul, où ils sont exclusivement destinés à accueillir le parcage privé et ses rangements, en garage ou car-port (...).

Par rapport au parcellaires latérales

"(...)

Les volumes annexes s'implantent

- Soit en zone de recul sur la limite latérale : alors le mur pignon sur la limite latérale est aveugle ou prend sa lumière sans aucun regard direct entre propriétés voisines
- Soit à 4 m. de la limite latérale".

Et allègue, sans être démenti, que le pool house se situe à moins de 4 mètres de la limite latérale de sa propriété.

Le motif figurant dans l'acte attaqué selon lequel le pool house litigieux ne constituerait qu'un "abri de jardin" qui serait dispensé de permis d'urbanisme, tant au regard de l'application de l'article R.VI.1-1 du CoDT, qu'en raison de son "implantation, matériaux, gabarit", non autrement précisé, ne semble pas correspondre à la situation de fait et de droit.

Dans l'article R.IV.1-1 précité, qui vise les travaux exonérés de permis d'urbanisme, il apparaît que sont bien différenciés, d'une part, sous la catégorie E, "le placement d'installations et construction ou reconstruction d'un volume annexe tels que : (...), pool house, (...)", et, d'autre part, sous la catégorie G, "Abri de jardin et remise" et ces deux catégories sont soumises à des exigences différentes en matière, notamment, d'implantation, de hauteur et de superficie.

Comme le souligne le requérant, en l'espèce, le pool house litigieux semble être implanté à moins de deux mètres de la limite de propriété et il n'est pas situé à l'arrière de l'habitation litigieuse, mais à droite de sa façade à rue. Étant donné ses dimensions et son gabarit, il ne peut être qualifié d'"abri de jardin", ni non plus être considéré comme étant "de dimension réduite", comme le fait la partie adverse dans l'acte attaqué. Il ressort également des plans reproduits dans la requête que sa réalisation implique une réduction de la bande plantée en pourtour de la parcelle litigieuse qui était prévue par le permis initial de 2020 pour préserver l'intimité de la parcelle du requérant.

Le requérant peut être suivi en tant qu'il considère que le motif de l'acte attaqué selon lequel cette construction serait acceptable puisqu'elle se situe en contrebas de sa propriété est stéréotypé, ce motif ne suffisant pas à justifier les écarts précités au permis d'urbanisation. Il n'est pas non plus répondu aux craintes qu'il avait formulées dans sa réclamation quant à la présence d'une cheminée sur le pool house et aux nuisances qu'elle pourrait générer. Les motifs de l'acte attaqué ne traduisent pas la prise en considération par la partie adverse de la réclamation déposée par le requérant durant l'enquête publique.

Les différents écarts suscités par le pool house autorisé ne sont ni correctement identifiés, ni adéquatement justifiés dans l'acte attaqué.

Le projet litigieux suscite également d'autres écarts au permis d'urbanisation. En effet, les articles 20.1 et 20.2 de celui-ci, reproduits par le requérant, disposent comme suit :

"Article 20.1 Destination

La zone de cours et jardins conforte la composition paysagère rurale et poursuit l'image de 'maison dans la prairie, en exprimant la présence initiale d'un verger haute tige et d'aire boisées :

- Pour rappel, Article 6, elle s'articule entre une sous-zone de jardin d'agrément et
- Soit 50% de sa superficie totale en sous-zone de prairie et verger planté, pour les lots 1 à 6,
 - Soit 20% de sa superficie totale en sous-zone bocagère boisée, pour le lot 7.

La zone de cours et jardins

- Est exclusivement destinée

- En sous-zone de jardin d'agrément, à l'aménagement de jardins de loisir et de potager.
- En sous-zone de prairie et verger planté, à l'aménagement de vergers paysagèrement structurant, pâturé ou non,
- En sous-zone bocagère boisée, à la conservation/compensation de l'aire boisée spontanée existante, et à son rôle paysager et écologique évident,

Et recouvre également

- Toute partie non construite à l'arrière de la zone de bâtisse,
- Toute partie de la zone de recul non aménagée comme telle,
- Toute partie de la zone de transition non aménagée comme telle.

Les sous-zones de prairie et verger planté et bocagère boisée recouvrent toutes aires de cours et jardins non aménagées en jardin d'agrément ou en potager. Aucune construction/artificialisation n'y est admise, à l'exclusion d'abris à animaux de ferme dûment autorisés par Permis d'Urbanisme.

La réalisation de terrasses, bacs, sentiers, d'abris de jardin, pool house, serres, volières, et de piscines et pièces d'eau ornementales ou autres installations sportive ou de loisirs y est autorisée sous strictes conditions.

(...)

y sont interdits

La circulation motorisée,

Le stationnement de véhicules”.

“Article 20.2. Aménagement

• Aménagement Sous-zone de jardins d'agrément

L'aménagement de la sous-zone de jardins d'agrément est principalement constitué de plantation et d'engazonnement.

Y sont admis, les aménagements et volumes annexes (VA) suivants :

Les terrasses, bacs à plantes

Si leur superficie cumulée avec la zone de transition est $\leq 50 \text{ m}^2$,

Les piscines et pièces d'eau ornementales, si

Elles s'implantent à plus de 4m des limites parcellaires,

Leur superficie cumulée est $< 50 \text{ m}^2$ et $< 5\%$ de la superficie de la parcelle,

Les piscines hors sol sont interdites.

(...)

Les abris de jardin, pool house, serres et volières, si

Un seul bâtiment est édifié, en regroupant plusieurs fonctions,

Elles s'implantent à plus de 4m des limites parcellaires, et obligatoirement en fond de parcelle pour les serres et volières, + plus spécifiquement pour les maisons jumelées, ces constructions sont réalisées également en jumelé,

La superficie est $< 20 \text{ m}^2$, avec un maximum de 12 m^2 pour les serres et les volières seules,

Un seul niveau hors sol avec une hauteur de faite $< 3,5 \text{ m}$,

Soit dans les mêmes matériaux que la construction principale,

Soit en bois, soit en vitrage transparent pour la serre.

Notons que ; surface totale (surface construite au sol + surface minéralisée + surface éventuelles piscine ou installation sportives ou de loisirs) = $\leq 30\%$ ST de la parcelle.

Sous-zone de prairie et verger planté

L'aménagement de la sous-zone de prairie et vergers plantés est exclusivement constitué d'engazonnement et de plantation de fruitiers haute tige.

(...)

• Plantation Sous-zone de jardin d'agrément 15

Le choix des plantations est libre, dans l'application de l'article 8.

D'une façon générale,

La composition veille à prendre toute la mesure de l'ombre portée induite sur les jardins privés proches et sur l'espace public.

Les plantations arbustives retenues sont établies à 2m minimum des limites parcellaires ou des clôtures.

Sous zone de prairie et verger planté

La plantation d'arbre fruitiers en verger paysagèrement structurant est imposée

Sur minimum 50M de la zone de cours et jardins,

De manière ordonnancée,

Alternant H. T., préférentiellement et/ou M. T.,

D'essences indigènes, voire conservatoires,

Dans un délai de 3 ans à compter du début des travaux de construction.

L'engazonnement est celui d'une prairie fleurie ou de pâturage.

(...)

- Relief

Aucune modification du relief du sol n'y est autorisée, à l'exclusion des modifications nécessaires à la réalisation des pièces d'eau ornementales et des piscines (...)"

Comme l'indique le requérant, il ressort du plan joint à la demande qui a donné lieu au permis de régularisation attaqué que du stationnement est prévu en zone de cours et jardins, sans que cet écart n'ait été identifié et justifié, en méconnaissance de l'article D.IV.5 du CoDT.

Il convient d'en conclure qu'alors que les travaux à régulariser impliquent de nombreux écarts au permis d'urbanisation applicable, la motivation de l'acte attaqué est insuffisante et inadéquate, la partie adverse ne les ayant pas identifiés ou justifiés. Il convient également de souligner qu'étant donné qu'il s'agit d'un permis de régularisation et que les travaux ont été effectués, pour partie, en méconnaissance du permis d'urbanisme initial, une motivation renforcée était requise, ne fut-ce que pour s'assurer que l'écart litigieux n'était pas accordé sous le poids du fait accompli. Cette motivation fait défaut en l'espèce, la seule affirmation figurant dans l'acte attaqué selon laquelle "en admettant que le projet soit autorisé, la Commune ne cautionne pas pour autant le principe du fait accompli" ne suffisant pas, au regard du contexte précité.

Le premier moyen est fondé.

Sur le deuxième moyen, le requérant indique que le permis d'urbanisme initial du 21 septembre 2020 avait été octroyé sous les conditions expresses de respecter toutes les autres prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation et d'aménager les abords de la construction en respectant le relief naturel du sol.

Comme relevé ci-avant, les actes et travaux autorisés par l'acte attaqué s'écarteraient d'un nombre important de prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation et impliquent une modification du relief naturel du sol. C'est à juste titre que le requérant estime que le permis de régularisation attaqué ne pouvait être octroyé que moyennant une motivation renforcée puisqu'il consacre un revirement d'attitude par rapport à ce qui avait été décidé dans le cadre de l'octroi du permis d'urbanisme initial et que cette motivation renforcée était d'autant plus requise que l'acte attaqué régularise des aménagements effectués en méconnaissance du permis d'urbanisme du 21 septembre 2020.

Comme l'expose le requérant, la partie adverse n'a, notamment, pas exposé dans l'acte attaqué les raisons pour lesquelles elle a estimé que la modification du relief du sol engendrée par la nouvelle implantation de la terrasse litigieuse était finalement acceptable, ni en quoi l'aménagement végétal arrêté dans les plans joints au permis d'urbanisme du 21 septembre 2020 serait toujours possible à mettre en oeuvre, ou encore en quoi le reliquat de bande végétale qui pourrait être mis en oeuvre (compte tenu de sa diminution, eu égard à l'implantation du pool house) serait de nature à préserver l'intimité du requérant, intimité qu'elle juge elle-même "altérée" dans l'acte attaqué, ni les raisons pour lesquelles elle a estimé que la terrasse pouvait être rapprochée de la limite latérale (par rapport à son implantation initiale).

La motivation de l'acte attaqué est insuffisante et inadéquate, et procède d'un revirement d'attitude injustifié.

Le deuxième moyen est également fondé ».

Les parties adverse et intervenante n'ont pas demandé la poursuite de la procédure et n'ont pas déposé de dernier mémoire.

Il y a lieu de se rallier à l'analyse contenue dans le rapport de l'auditeur rapporteur.

Les premier et deuxième moyens sont fondés. Ils justifient l'annulation de l'acte attaqué, en application des articles 30, § 3, des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 14^{quiquies} du règlement général de procédure.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 27 juin 2022 par laquelle le collège communal de Lasne octroie, sous conditions, à A.A. et L.S. un permis d'urbanisme ayant pour objet l'aménagement des abords d'une habitation sur un bien sis clos du Verger à Lasne, cadastré division 4, section B, n° 496f.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, 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 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 21 mars 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Thierry Blanjean,

président de chambre,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux