CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 262.961 du 9 avril 2025

A. 234.246/XIII-9355

En cause : **G. V.**,
ayant élu domicile chez
M^es^ Nathalie UYTTENDAELE et
Nathan MOURAUX, avocats,
rue de la Source 68
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e^ Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen,

Parties intervenantes :

1. **la commune de Lasne**,
   représentée par son collège communal,
   ayant élu domicile chez
   M^e^ Dominique VERMER, avocat,
   avenue Tedesco 7
   1160 Bruxelles,
2. **D. R.**,
   ayant élu domicile chez
   M^e^ Gautier MELCHIOR, avocat,
   avenue Brugmann 451
   1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 29 juillet 2021 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 12 mai 2021 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire octroie à D.R. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale et l'aménagement des abords sur un bien sis à Lasne, rue de la Cure, cadastré 2e division, section A, n° 88V.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 6 septembre 2021 par la voie électronique, D.R. a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 23 septembre 2021.

Par une requête introduite le 30 septembre 2021 par la voie électronique, la commune de Lasne a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 26 novembre 2021.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Jean-Baptiste Levaux, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante et intervenantes ont déposé un dernier mémoire. La partie adverse a déposé une demande de poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 18 novembre 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 décembre 2024 et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

Mme Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Huseyin Erkuru, *loco* M^es Nathalie Uyttendaele et Nathan Mouraux, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaissant pour la partie adverse, M^e Agnès Piessevaux, *loco* M^e Dominique Vermer, avocat, comparaissant pour la première partie intervenante, et M^e Gautier Melchior, avocat, comparaissant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-Baptiste Levaux, premier auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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. Le 25 mai 2020, la seconde partie intervenante introduit auprès de l'administration communale de Lasne une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale et l'aménagement des abords sur un bien sis à Lasne, rue de la Cure, cadastré 2^e division, section A, n° 88V.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, adopté par arrêté royal du 28 mars 1979. Il est repris en périmètre « villages et hameaux à densité faible » au schéma de développement communal (SDC) et au guide communal d'urbanisme (GCU) de Lasne. Comme le bien du requérant, il se trouve dans le périmètre d'un permis de lotir, devenu permis d'urbanisation, délivré le 5 juin 1980.

4. Le 10 juin 2020, le collège communal de Lasne informe le demandeur de permis du caractère incomplet du dossier de demande. Des pièces complémentaires sont communiquées. Le collège communal délivre un accusé de réception du dossier complet et recevable le 16 novembre 2020.

5. Le 23 novembre 2020, le collège communal refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

6. Le 29 décembre 2020, le demandeur de permis introduit un recours administratif à l'encontre de ce refus auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 2 février 2021, la direction juridique, des recours et du contentieux notifie une première analyse du dossier.

L’audition devant la commission d’avis sur les recours (CAR) a lieu le 8 février 2021. Le même jour, celle-ci émet un avis défavorable.

Le 11 mars 2021, la direction juridique, des recours et du contentieux propose au ministre de l’Aménagement du territoire d’octroyer le permis d’urbanisme demandé « sous réserve d’une annonce de projet à réaliser ».

8. Une annonce de projet est organisée du 12 avril au 3 mai 2021, au motif que la demande s’écarte du contenu à valeur indicative du GCU et d’une prescription du permis d’urbanisation. Elle donne lieu à trois réclamations, dont celle du requérant.

9. Le 12 mai 2021, le ministre de l’Aménagement du territoire décide de délivrer le permis d’urbanisme sollicité.

Il s’agit de l’acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. Requête en annulation

10. Le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation interne des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, du principe de prudence ou devoir de minutie, ainsi que de l’erreur manifeste d’appréciation.

11. Il fait grief à l’acte attaqué de ne pas répondre aux difficultés relevées par la CAR, pointant le fait que l’emplacement du bâtiment projeté est trop proche du mitoyen et que l’imperméabilisation du sol est excessive, ni à sa réclamation portant sur « la servitude par destination du père de famille pour l’écoulement des eaux ainsi que pour l’égouttage ». S’il déduit d’une « lecture bienveillante » que l’acte attaqué contient des développements relatifs à la pente du terrain et à la pose d’un système d’évacuation des eaux, en lien avec les objections susvisées, il considère cependant qu’ils consistent plus en une description du projet qu’en des motifs justifiant que la partie adverse s’écarte de l’avis de la CAR et passe outre à sa réclamation.

À son estime, dès lors que son terrain, en déclivité, se situe en amont du bien considéré et bénéficie d'une servitude, l'absence de prise en compte de ces éléments risque de compromettre l'écoulement des eaux et, le cas échéant, de causer des dégâts matériels sur le terrain litigieux en raison de coulées de boues ou d'inondations. Il soutient que cette problématique eut dû faire l'objet d'une motivation renforcée. Il indique que, lors de la division du terrain en deux lots décidée le 27 mars 2017, le collège communal de Lasne a d'ailleurs indiqué que « l'obtention d'un permis d'urbanisme sur le lot non bâti n'est pas garanti au vu de la pente du terrain et son accessibilité difficile ».

B. Mémoire en réplique

12. En réplique au second intervenant, il conteste que l'auteur de l'acte attaqué ait suffisamment pris en considération l'avis de la CAR, au vu de l'importance des réserves émises par celle-ci et le collège communal, concernant les contraintes altimétriques et la pente du terrain. Il soutient que de tels « "arguments divergents" de la plus haute importance » appelaient une réponse minutieuse et présentant un haut degré de précision, pour pouvoir écarter les inquiétudes émises par la CAR, *quod non*. Il considère que les motifs de l'acte attaqué sont insuffisants pour démontrer que le projet garantit le bon aménagement du territoire, au vu de la pente du terrain et des risques qu'un tel élément peut engendrer, tels des glissements de terrain, coulées de boues ou inondations.

À son estime, il en va de même de la réponse apportée à sa réclamation. Outre ce qui est développé dans la requête, il cite les éléments suivants auxquels l'acte attaqué ne répond pas ou de manière stéréotypée :

- quant au fait qu'« un talus en billes de chemin de fer ne garantit pas la stabilité des terres » et qu'« il faudra soutenir les terres avec un mur technique et résistant », il est d'avis qu'au vu du caractère précis de son objection, l'acte attaqué devait y répondre de manière précise et non stéréotypée, *quod non* ;
- indépendamment de l'existence d'une servitude grevant le terrain du projet et de la nature éventuellement civile de la contestation, il observe que sa réclamation sur ce point est purement et simplement passée sous silence dans la motivation de l'acte attaqué, alors que sa réclamation précisait que, ne tenant pas compte de la situation entre les deux fonds, le projet litigieux « compromet l'écoulement des eaux » et que, dans la mesure où le bon écoulement des eaux est une composante majeure du bon aménagement des lieux, la partie adverse se devait d'y répondre.

Il concède que le Conseil d'État n'est pas compétent pour se prononcer sur l'existence et l'étendue, en droit, d'une servitude d'écoulement des eaux mais

attire l'attention sur le fait que l'évacuation des eaux usées et l'égouttage, tels que mis en place par l'ancien propriétaire des terrains, ont été organisés de manière telle qu'ils s'effectuaient via le fonds en aval, soit celui du second intervenant, et qu'il appartenait donc à la partie adverse de prendre en considération cet élément lors de l'examen de la demande de permis.

C. Dernier mémoire

13. Il fait valoir que l'*instrumentum* de l'acte attaqué laisse penser que la problématique de l'imperméabilisation du sol et de l'écoulement des eaux n'a pas été prise en considération par son auteur ou, à tout le moins, ne l'a pas été suffisamment, que ces deux problématiques sont intimement liées, dès lors qu'une imperméabilisation excessive du sol risque malheureusement de causer un problème en matière d'écoulement des eaux, et que la servitude du bon père de famille entre les deux fonds risque également d'être mise en difficulté par le projet litigieux, ce qui aurait dû être pris en considération au sein du projet ou dans la motivation de l'acte attaqué. Il considère qu'il est erroné de soutenir qu'aucun développement de la réclamation ou de l'avis de la CAR ne concerne l'imperméabilisation excessive du sol, alors que cette problématique est abordée par les développements relatifs à l'écoulement des eaux ou la servitude de bon père de famille. Il pointe que de telles problématiques touchent évidemment au bon aménagement des lieux et, partant, auraient dû être examinées *expressis verbis* par l'acte attaqué.

14. À propos de la servitude en cause, il estime que ce n'est pas parce qu'aucune difficulté ne s'est posée depuis la finalisation du projet qu'il n'existe plus aucun risque. Il indique qu'il a d'ailleurs été contraint de se raccorder, à ses propres frais, aux égouts communaux afin de régler la question de l'écoulement des eaux qui était, à son estime, potentiellement entravée par le projet.

15. Pour le surplus, il conteste le caractère nouveau et, dès lors, tardif des griefs formulés en réplique qui ont trait à l'absence d'une garantie de stabilité du talus en billes de chemin de fer et à la nécessité d'un mur technique et résistant pour soutenir les terres. Il affirme que ses observations émises quant à ce sont en lien direct avec la critique formulée en termes de requête, à propos de « l'emplacement du bâtiment projeté trop proche du mitoyen », et sont justifiées par cette localisation.

IV.2. Thèse de la première partie intervenante

16. Venant en appui de la requête, la première partie intervenante considère que le permis litigieux n'évoque nullement la problématique de l'imperméabilisation excessive du sol, en lien avec les risques d'inondation de la

parcelle voisine – dus à la proximité du projet avec la limite mitoyenne et aux pentes de terrain –, pointée dans l'avis défavorable de la CAR ainsi que dans un rapport d'architecte du 13 octobre 2021. Elle ajoute qu'il ne peut être déduit du fait que « le projet inclut le placement d'une citerne à eaux de pluie de 10.000 litres » que la partie adverse a examiné cette question, dès lors que la récolte des eaux de pluie en provenance de la toiture du bâtiment projeté est étrangère au risque de ruissellement et d'inondation de la parcelle voisine, mis en exergue par la CAR.

17. S'agissant de la prise en considération des griefs formulés dans le cadre de l'annonce de projet, elle constate que l'acte attaqué ne mentionne pas la servitude d'écoulement des eaux, se bornant à résumer la réclamation y relative par la phrase « le projet compromet l'écoulement des eaux ». Elle fait grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir apprécié le bien-fondé de l'observation, alors que ni son exactitude ni sa pertinence ne sont démenties par le dossier et qu'elle est de nature à entraver la mise en œuvre du projet litigieux. Elle reproche à la motivation de l'acte attaqué de ne pas permettre de comprendre pourquoi l'observation concernant l'existence d'une servitude n'est pas accueillie. Elle ajoute que son auteur a commis une erreur manifeste d'appréciation en délivrant le permis litigieux malgré sa connaissance à tout le moins partielle de celle-ci.

18. En ce qui concerne précisément la servitude alléguée, elle rappelle les éléments qui, aux termes de l'ancien Code civil, doivent être démontrés par celui qui affirme l'existence d'une servitude par la destination du père de famille, parmi lesquels ne figure pas l'obligation de produire l'acte juridique, convention ou testament, par lequel la séparation des fonds a été opérée ni de prouver que cet acte ne contient aucune clause contraire à l'assujettissement litigieux. Elle ajoute que, vu le système d'évacuation des eaux usées et d'égouttage mis en place par l'ancien propriétaire, les parties intéressées sont présumées avoir entendu maintenir l'état du service précédemment créé, le transformant en servitude au moment de la séparation des fonds, présomption que le bénéficiaire du permis reste en défaut de renverser.

Elle ajoute que les prescriptions urbanistiques du permis d'urbanisation ne s'appliquent qu'au lot du second intervenant et non à celui du requérant, que le fait qu'aucun acte de vente ou de division ne fasse état de la servitude alléguée n'est pas de nature à en démontrer l'inexistence, dès lors que la volonté de mettre fin à l'état du service foncier doit être certaine sinon expresse, et que le second intervenant ne démontre pas l'existence d'une clause écartant l'idée de servitude.

Elle indique enfin que, contrairement à l'écoulement des eaux ménagères, une servitude d'écoulement des eaux pluviales ou d'égouts peut être

créée par destination du père de famille et qu'attachées aux fonds dominant et servant, les servitudes sont en principe perpétuelles.

IV.3. Examen

19. 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 être claire, pertinente et adéquate afin de 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.

L'autorité administrative ne doit pas, en règle, répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'élaboration d'un permis d'urbanisme. Toutefois, lorsque, dans le cadre d'une annonce de projet et de l'instruction de la demande, des observations précises dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé s'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. Notamment, la motivation de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, l'autorité administrative s'écarte, le cas échéant, des avis et décisions antérieurement intervenus sur la demande. Par ailleurs, il faut mais il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation.

Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et d'un requérant quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. 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.

20. Par ailleurs, les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers. Une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution et il n'appartient pas au Conseil d'État d'en connaître.

Au demeurant, les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée. Il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation. Dans ce cas, le litige de droit civil doit être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux.

Cette appréciation relève cependant de l'opportunité de l'action administrative qui échappe en principe au contrôle juridictionnel. Toutefois, sur demande d'un requérant, le Conseil d'État doit vérifier que l'exercice du pouvoir discrétionnaire n'est pas entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Le fait qu'un permis d'urbanisme soit délivré sous réserve des droits civils des tiers ne dispense pas l'autorité qui l'octroie d'effectuer un examen au moins sommaire de la conformité du projet aux normes de droit civil, dans le cadre de son appréciation de bon aménagement des lieux. Il y va, en effet, de la protection élémentaire des droits des administrés sur leur territoire.

21. En l'espèce, la décision prise par le collège communal en première instance administrative mentionne notamment ce qui suit :

« Considérant que la modification du relief du sol est importante ; que le projet nécessite beaucoup de déblais ; que l'accès au garage nécessite de modifier significativement le relief du sol ; qu'un projet sur une parcelle en déclivité comme celle-ci doit tirer davantage parti d'un tel relief ».

L'avis de la CAR portait notamment sur les points suivants :

« Le représentant du collège communal a tout d'abord souligné que le projet comportait quelques écarts au guide communal d'urbanisme dont certains pourraient être aisément supprimés. Il a indiqué qu'en l'espèce, le souci essentiel est qu'il s'agit d'un terrain compliqué en termes de relief puisque la voirie se situe en contrebas d'une butte et l'habitation est implantée sur cette butte ce qui engendre un impact dans le paysage d'un bâtiment de quatre niveaux. Il a ajouté que le collège communal a estimé que les contraintes du relief du terrain n'avaient pas été suffisamment prises en compte dans l'élaboration du projet.

La Commission constate, au regard de l'historique du dossier, des documents contenus dans celui-ci et des éléments mis en exergue lors de l'audition, qu'il y a lieu de se rallier à l'argument du collège communal se rapportant à la non-prise en compte des contraintes altimétriques du terrain et considère que l'emplacement du bâtiment projeté, trop proche du mitoyen et pas en rapport avec les pentes du terrain, engendre une imperméabilisation excessive du sol ».

La réclamation du requérant, quant à elle, comportait notamment les observations suivantes :

« Nous attirons l'attention du collège sur la servitude par destination du père de famille pour l'écoulement des eaux ainsi que pour l'égouttage. Les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire et [...] c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état actuel duquel il résulte la servitude. Notre fonds est le fonds dominant. Il n'y avait qu'un seul propriétaire pour notre terrain et celui sur lequel le permis est sollicité. Le premier propriétaire de la parcelle a organisé l'écoulement des eaux et l'égouttage. Le permis n'intègre pas les servitudes et compromet l'écoulement des eaux ».

22. L'acte attaqué est notamment motivé ainsi qu'il suit :

« Considérant, par ailleurs, qu'il y a lieu de rappeler le prescrit de l'article D.IV.77 du Code qui stipule que "le permis d'urbanisme et le permis d'urbanisation définitif confèrent à leur titulaire, pour l'application du Code, des droits acquis sous réserve des dispositions du présent Titre et sans préjudice des droits civils des tiers" ;

[...]

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une habitation unifamiliale de 3 chambres qui s'implante sur une parcelle avec un relief important ; que le niveau de la parcelle se situe en net contre-haut par rapport à la route ; que cette situation implique que construire sur ce bien aura inévitablement une certaine incidence dans le paysage bâti et non bâti, incidence néanmoins atténuée par les arbres maintenus sur le site et par le caractère également boisé de parcelles avoisinantes ; que l'importante végétation sur le terrain et sur les biens avoisinant limitera fortement la perception de la hauteur de la bâtisse projetée ;

Considérant que le projet s'implante, en partie, en dehors de la zone *aedificandi* définie par le permis d'urbanisation ; que l'implantation du projet est justifiée et influencée par le dénivelé important de la parcelle ; que l'habitation s'implante sur la surface la plus plane du terrain ; que son recul permet de réduire son incidence paysagère ; que, par ailleurs, l'implantation retenue permet de s'inscrire globalement dans le prolongement de l'alignement de l'habitation voisine (n° 2), bâtisse dominant le terrain et le paysage en vue éloignée ;

[illustrations]

Considérant que, la pente du terrain étant assez importante, la construction d'une habitation sur cette parcelle engendrera inévitablement une modification du relief du sol ; que, néanmoins, le projet développe un cheminement intéressant pour accéder à l'habitation située en hauteur, cheminement qui respecte les courbes de niveaux du terrain ; que le projet s'est adapté au relief du terrain en ce qu'il prévoit un niveau garage avec caves pour permettre au niveau du rez-de-chaussée de ne pas engendrer plus de déblais ;

[...]

Considérant que les mesures particulières de publicité (annonce de projet) n'ont pas été réalisées dans le cadre de l'instruction de première instance ; qu'en application de l'article D.IV.68 du code, l'autorité compétente a sollicité la réalisation d'une annonce de projet réalisée du 19 avril 2021 au 03 mai 2021 ; que cette annonce a sollicité 3 réclamations résumées comme suit :

- impact du projet important, vu la pente importante du terrain, l'habitation sera visible et impactera la vue de Couture Saint-Germain ;
- les excavations engendrées par le projet entraînent le besoin de soutenir les terres par un mur technique et résistant ;
- le projet compromet l'écoulement des eaux ;
- les arbres présents sur le terrain communal vont être endommagés ;

Considérant que la réclamation qui porte sur l'incidence du projet (relief du terrain en contre-haut de la voirie et hauteur de la bâtisse) est rencontrée par les motifs développés ci-avant ; qu'eu égard à la localisation du projet par rapport au parvis Saint-Germain et à l'importante végétation présente aux alentours du projet, la bâtisse projetée sera quasi imperceptible depuis ce point de vue dominant cette partie du village ; qu'en raison du relief des terrains et de l'écrin boisé caractérisant les lieux (notamment le long de la voirie), l'habitation projetée ne concurrencera pas la perception du bâti traditionnel articulé autour de l'église et de son parvis, tant en vues rapprochées qu'en vues lointaines (depuis la route de l'État) ;

Considérant qu'après analyse des plans, il y a lieu de conclure que les excavations des terres et de leur support sont techniquement maîtrisées et leur réalisation selon les règles de l'art appartient à la mise en œuvre technique du chantier et [est] en cohérence avec le projet et la configuration particulière du terrain ; que les plans témoignent également de la pose d'un système d'évacuation des eaux ; que le projet inclut le placement d'une citerne à eaux de pluie de 10.000 litres et prévoit l'évacuation des eaux usées via l'égouttage public ; que l'ensemble de l'installation est cohérente avec le plan d'assainissement par sous-bassin hydrographique repris en zone collective ».

23. Il ressort de la motivation de l'acte attaqué que son auteur prend en compte la situation de la parcelle considérée – en « net contre-haut » par rapport à la route – et admet que le relief important du bien aura une incidence sur le paysage bâti et non-bâti, mais considère celle-ci néanmoins admissible au motif que l'importante végétation sur le site et aux alentours atténuera la perception de la hauteur de l'immeuble projeté qui, partant, ne concurrencera pas la perception du bâti plus traditionnel en vues tant rapprochées que lointaines. L'autorité relève également que l'implantation de l'habitation projetée sur la surface la plus plane du terrain et en recul permet d'en réduire l'incidence paysagère et de suivre globalement l'alignement de l'habitation dominante voisine.

De tels motifs permettent de comprendre, d'une part, pourquoi, au rebours du collège communal et de la CAR, l'autorité délivrante considère que les « contraintes altimétriques du terrain », inévitables vu la pente du terrain, n'en sont pas pour autant rédhibitoires dans le cadre de la demande de permis dont elle est saisie, et, d'autre part, d'appréhender les raisons pour lesquelles elle ne remet pas en cause mais au contraire valide l'emplacement de l'immeuble en projet par rapport à

la limite mitoyenne, au vu des avantages que présentent la surface du lieu retenu et le recul envisagé.

Si les considérations précitées divergent de l'appréciation de la CAR, il n'est pas établi ni soutenu qu'elles sont manifestement erronées. Une telle motivation est suffisante et adéquate pour répondre aux remarques de la CAR sur ces questions.

24. Il n'est pas contesté que les questions relatives à l'imperméabilisation excessive du sol, crainte par la CAR eu égard à l'emplacement de l'habitation en projet, et à l'écoulement des eaux, visé par la réclamation du requérant, participent de la même problématique.

Concernant la situation respective des fonds du requérant (dominant) et du second intervenant (servant) en matière d'écoulement des eaux, la circonstance que l'acte attaqué résume la réclamation y relative par la mention « le projet compromet l'écoulement des eaux » n'implique pas que son auteur n'a pas tenu compte des particularités du site. Au contraire, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que l'autorité compétente sur recours est pleinement informée de la situation dominante du fonds du requérant par rapport à l'endroit projeté pour la construction litigieuse, puisqu'elle indique que celle-ci se situe dans l'alignement de l'habitation voisine, à savoir la bâtisse du requérant « dominant » le terrain. En outre, l'acte attaqué illustre ce propos par une photographie localisant précisément, par une flèche rouge, l'habitation du requérant par rapport à la construction contestée, et par un extrait du plan d'implantation du projet figurant la mitoyenneté des deux terrains en question.

L'auteur de l'acte attaqué estime, après analyse des plans déposés, que la réalisation dans les règles de l'art des travaux projetés d'excavation des terres et de leur support est cohérente avec le projet et la configuration du site. Il fait ensuite état du placement d'une citerne à eaux de pluie de 10.000 litres et de l'évacuation des eaux usées via l'égouttage public. De telles considérations permettent de comprendre que l'autorité délivrante est d'avis, au vu des plans, que l'auteur du projet maîtrise la technique des travaux nécessaires dans le cadre des excavations des terres, de sorte que le choix de l'emplacement de la construction ne pose pas de problème par rapport aux pentes du terrain, et que l'ensemble du système d'évacuation des eaux, prévu tant pour les eaux usées via l'égouttage public que pour les eaux de pluie par la pose d'une citerne, est adapté au projet.

La motivation précitée de l'acte attaqué permet à suffisance de comprendre pourquoi, malgré la situation dominante du fonds du requérant, la partie

adverse n'accueille pas, comme étant établis, les risques liés à une imperméabilisation excessive du sol et, partant, à l'écoulement des eaux, tels qu'évoqués par le requérant et la CAR. Il en résulte que l'acte attaqué ne devait pas être plus amplement motivé quant à l'existence d'une servitude, ayant précisément pour objet de régler « l'écoulement des eaux ainsi que […] l'égouttage » entre les deux biens, selon la réclamation formulée lors de l'annonce de projet.

Les requérant et première intervenante n'établissent pas concrètement le caractère inadéquat ou manifestement déraisonnable des motifs ainsi retenus par la partie adverse sur la problématique de l'écoulement des eaux. Il n'appartient pas au Conseil d'État de censurer l'appréciation retenue par la partie adverse quant à ce, hors le cas de l'erreur manifeste, non démontrée en l'espèce.

25. Sont irrecevables les nouveaux moyens ou développements soulevés au stade du mémoire en réplique qui ne relèvent pas de l'ordre public et qui ont pu être portés à la connaissance de la partie requérante préalablement à la prise de connaissance du dossier administratif. Une telle exigence s'impose afin d'assurer le respect des droits de la défense, dont le principe du contradictoire. L'admissibilité de tels moyens dans les deux hypothèses précitées est encore conditionnée au respect de la loyauté procédurale.

En l'espèce, le grief nouveau, relatif au défaut de motivation de l'acte attaqué quant à la nécessité d'un mur technique résistant pour stabiliser les terres, au lieu d'un talus en billes de chemin de fer, 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. Il n'est pas d'ordre public. Par ailleurs, une simple lecture de l'acte attaqué permettait au requérant de constater, avant toute consultation du dossier administratif, que l'acte attaqué aborde la question des excavations des terres mais ne répond pas expressément à la critique portant sur leur stabilisation au moyen d'un talus en billes de chemin de fer. Si le requérant entendait dénoncer cette lacune, l'argument aurait pu − et donc dû − être exposé dès la requête.

Le grief nouveau est tardif et, partant, irrecevable.

26. Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Second moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. Requête en annulation

27. Le requérant prend un second moyen de la violation 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, des articles 4, 16, 27 [lire : 26] et 35 du guide communal d'urbanisme (GCU) de la commune de Lasne, du permis d'urbanisation octroyé par le collège communal le 5 juin 1980, du principe général de motivation interne des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, et du principe de prudence ou devoir de minutie.

28. Il fait grief à l'acte attaqué de s'écarter du GCU et du permis d'urbanisation précité en méconnaissance de l'article D.IV.5 du CoDT, sans démontrer que le projet ne compromet pas les objectifs de ces documents et contribue à la protection, la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Dans le projet litigieux, il identifie quatre écarts au GCU, relatifs aux relief du sol, toitures, balcons et alignement des baies, et un concernant le permis d'urbanisation. Il fait valoir que, dès lors que l'acte attaqué n'identifie pas les objectifs du GCU, son auteur n'indique pas non plus, de manière concrète, en quoi le permis d'urbanisme attaqué ne les compromet pas. Il rappelle qu'à cet égard, l'autorité communale avait considéré les écarts précités au GCU comme inadmissibles. Il considère que les développements de l'acte attaqué à cet égard relèvent de la pure description du projet et ne constituent pas des motifs pertinents et admissibles permettant de comprendre pourquoi ces écarts sont admis. Il ajoute que les dispositions du GCU dont le projet s'écarte ne sont pas identifiées dans l'acte, ce qui confirme l'absence de prise en considération de celles-ci.

À propos du permis d'urbanisation, qu'il qualifie de périmé, il fait valoir que l'autorisation de construire dans une zone de recul n'est pas adéquatement motivée et ne permet pas de comprendre les motifs de fait et de droit justifiant l'acte attaqué sur ce point. Il précise qu'il ne peut développer son argumentation plus avant, à défaut de disposer du permis d'urbanisation en question.

Il conclut que la partie adverse ne s'est pas comportée comme une autorité raisonnable et minutieuse, dès lors qu'elle n'a pas examiné les données complètes de l'espèce, et qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation.

B. Mémoire en réplique

29. Il réplique qu'il ne découle nullement du GCU que l'autorité décidante ne devait s'en tenir qu'aux prescriptions techniques du permis

d'urbanisation et ne devait pas motiver plus amplement la conformité du projet aux prescriptions du GCU, et qu'en effet, une telle interprétation ôte tout effet utile au GCU et en dénie l'objectif qui est de « promouvoir un urbanisme et une architecture qui s'inscrivent dans la continuité des traditions locales, sans nécessairement renoncer à des expressions architecturales contemporaines quand elles s'intègrent dans l'environnement ». Il maintient que l'acte attaqué est muet sur l'identification des objectifs du GCU et donc sur le fait que le projet ne les compromet pas, qu'il en justifie les écarts par une pure description du projet et n'identifie pas les dispositions du GCU dont celui-ci s'écarte.

S'agissant du permis d'urbanisation, il explique qu'aux termes d'un permis d'urbanisme délivré en 1994 pour l'extension de son habitation par l'ancien propriétaire, la mention « à maintenir dans son état actuel » n'a pas été respectée. Il considère que cet élément n'a cependant aucune incidence sur son intérêt au moyen ni sur le fond, *a fortiori* en ce que les circonstances ayant donné lieu à l'octroi d'un tel permis ne sont pas identiques au cas d'espèce.

Il insiste sur le fait que les développements relatifs à la construction en zone de recul repris dans l'acte attaqué relèvent de la pure description du projet et ne lui permettent pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'écart a été octroyé.

C. Dernier mémoire

30. Il maintient que l'acte attaqué n'identifie pas expressément les objectifs du GCU et du permis d'urbanisation « périmé ». Il est d'avis que les développements du second intervenant dans son dernier mémoire constituent une motivation *a posteriori* visant à pallier l'absence de motivation formelle au sein même de l'acte attaqué.

V.2. Thèse de la première partie intervenante

31. En ce qui concerne la péremption du permis d'urbanisation, la première intervenante indique qu'elle opère de plein droit par la seule expiration du délai, même si l'article 57 de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962 prévoit, à titre d'avertissement ou d'information, l'établissement d'un procès-verbal à l'initiative du collège. Elle expose que, ne s'étant jamais vu notifier les actes de vente des lots du permis, elle a toujours considéré que celui-ci était périmé, et que c'est la raison pour laquelle elle n'y fait référence ni dans la décision portant sur la demande de division du bien ni dans celle du 23 novembre 2020 refusant le permis d'urbanisme pour le projet litigieux. Elle en

infère que la partie adverse a commis une erreur de droit en se référant, dans l'acte attaqué, au permis d'urbanisation.

32. À propos de la motivation de l'acte attaqué en lien avec les écarts au GCU, elle considère que la partie adverse n'identifie pas les écarts au GCU ni n'analyse si ceux-ci ne compromettent pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire et d'urbanisme contenus dans le GCU, et que la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles son auteur estime que les écarts sollicités ne portent pas atteinte de manière substantielle aux objectifs des dispositions 4, 16, 26 et 35 du GCU.

En ce qui concerne l'écart à l'article 4 du GCU, après avoir reproduit le texte de l'article 4 du GCU ainsi que de l'article 3.2.4 intitulé « Terrains en forte pente (et talus) » du schéma de structure communal (SSC) de Lasne, elle considère que l'implantation du projet ne garantit pas une grande parcimonie dans les mouvements du terrain concerné dès lors que le projet nécessite beaucoup de déblais et modifie significativement le relief du sol notamment pour l'accès au garage. Elle reproche également au projet de ne pas épouser le plus étroitement possible le relief du terrain.

Sur l'écart par rapport à l'article 16 du GCU, elle estime qu'il ne peut être soutenu que l'objectif de celui-ci n'est pas compromis dès lors que le projet implique une toiture à double versants pour le volume principal, une toiture à double versants avec un angle différent de celui du volume principal pour le volume de garage et une toiture plate pour le volume secondaire situé sur la façade arrière, alors que le GCU vise « une harmonie de proportion entre les toitures des différents volumes ».

À propos de l'écart à l'article 26 du GCU, elle constate que l'ordonnancement et l'alignement des baies ne sont pas respectés, alors que l'objectif de la disposition est de « créer des façades dont l'ordonnancement est harmonieusement structuré suivant un rythme vertical » et que cet ordonnancement s'affirme notamment par « la position des baies alignées les unes par rapport aux autres horizontalement et verticalement au sein d'une même travée ».

Concernant l'article 35 du GCU, elle précise qu'en l'espèce, l'emprise du balcon projeté dépasse de 50 centimètres l'emprise de chaque baie, soit le double du maximum autorisé, de sorte que l'écart quant à ce compromet l'objectif de la disposition qui est « de permettre notamment l'intégration des balcons dans l'ordonnancement de la façade et de favoriser l'harmonie de ceux-ci avec l'architecture de la façade ainsi que celle des façades environnantes ». Elle souligne

que le SSC mentionne, pour la zone de villages et hameaux au sein de laquelle le projet s'implante, qu'elle doit être protégée et a un intérêt patrimonial, la structure traditionnelle de l'habitat devant y être protégée. Elle considère que cette prescription démontre l'importance du respect des articles du GCU concernant la zone précitée.

33. Par ailleurs, elle fait valoir que la motivation de l'acte attaqué ne démontre pas, au regard de la seconde condition de l'article D.IV.5 du CoDT, que la partie adverse a identifié les lignes de force du paysage ni, partant, que le projet litigieux respecte, structure et recompose les lignes de force du paysage concernées.

V.3. Examen

A. Recevabilité du moyen

34. Aux termes de la requête, le second moyen est notamment pris de la violation « du permis d'urbanisation octroyé par le collège communal le 5 juin 1980 ». Dans un même temps, le requérant soutient toutefois, sans s'en expliquer, que le permis d'urbanisation au regard duquel la partie adverse vérifie pourtant l'admissibilité du projet est « périmé ».

L'article 2, § 1er, 3°, alors applicable, du règlement général de procédure dispose que la requête en annulation contient l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens. Un moyen, au sens de cette disposition, s'entend de l'indication de la règle de droit dont la violation est invoquée et de la manière dont elle est violée. Il s'agit d'une exigence essentielle de la procédure, le requérant devant indiquer au juge administratif l'illégalité qu'a, selon lui, commise l'auteur de l'acte administratif et la manière dont elle a eu lieu. Il y va également du respect des droits de la défense, afin de permettre à la partie adverse comme à d'éventuels intervenants de défendre la légalité de l'acte administratif attaqué. Lorsque le moyen n'individualise aucune règle ni principe général de droit et n'expose pas comment ils ont été violés, il est irrecevable.

En l'espèce, la requête n'indique pas sur quel fondement le permis d'urbanisation doit être considéré comme périmé ni quelle conséquence pour la légalité de l'acte attaqué il y a lieu de tirer de cette péremption éventuelle. À supposer que le moyen soit pris de l'erreur de droit commise par la partie adverse en se référant, dans l'acte attaqué, au permis d'urbanisation « périmé », l'argument est

imprécis et, au demeurant, peu compatible avec l'argument tiré, à titre principal, de l'inadéquation de la motivation de l'acte attaqué, en tant que, s'écartant du permis précité, il autorise, de manière partielle, la construction litigieuse en zone de recul. Il est, partant, irrecevable. Les développements contenus dans le mémoire de la première intervenante ne peuvent pallier les lacunes de la requête introductive d'instance.

Le second moyen est irrecevable dans la mesure qui précède.

B. Au fond

35. Selon les articles D.III.8, alinéas 1er et 3, et D.IV.78, alors applicable, du CoDT, le GCU et le permis d'urbanisation ont une valeur indicative et s'appliquent notamment aux permis d'urbanisme.

Les conditions suivant lesquelles un projet peut s'écarter d'un GCU ou d'un permis d'urbanisation sont énoncées à l'article D.IV.5 du CoDT, alors applicable, lequel est rédigé comme suit :

« Un permis […] peut s'écarter […] 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 guide ou le permis d'urbanisation ;

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

Aux termes de cette disposition, un permis peut s'écarter notamment d'un GCU ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation − adéquate − qui démontre, d'une part, que le projet ne compromet pas les objectifs du guide ou du permis d'urbanisation et, d'autre part, qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non. L'importance de cette motivation dépend de la nature et de l'ampleur de l'écart admis.

L'absence éventuelle de référence, dans la décision autorisant un écart, à l'article D.IV.5 du CoDT ou aux dispositions du document à valeur indicative dont le projet s'écarte, n'implique pas nécessairement que son auteur a omis de procéder concrètement à la vérification du respect des conditions qui sont prescrites par le CoDT. Encore faut-il que les motifs de l'acte établissent qu'une telle analyse est manquante ou déficiente.

Concernant la première condition, la démonstration que les objectifs du document à valeur indicative ne sont pas compromis, implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ces objectifs 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. Partant, seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée, sous la réserve des autres causes d'annulation des actes administratifs, telles une erreur de fait, une erreur de droit ou la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation des actes administratifs.

Toute prescription ou indication d'un guide ou d'un permis d'urbanisation n'en constitue pas nécessairement un objectif de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme. En effet, considérer que toute prescription définit un objectif revient à rendre impossible tout écart alors que le législateur régional wallon n'accorde plus aux documents qu'une valeur indicative.

Concernant la seconde condition qui vise à s'assurer de l'intégration paysagère du projet, les notions de « paysage », « protection », « gestion » et « aménagement » des paysages bâtis et non bâtis font référence aux définitions contenues dans la Convention européenne du paysage, faite à Florence le 20 octobre 2000. L'appréciation de l'écart implique une prise en compte du principe d'évolution et des protections des paysages et du cadre bâti ou non bâti. Cela étant, la motivation sur ce point est requise à tout le moins s'il existe une difficulté concrète à ce sujet.

36. En l'espèce, l'acte attaqué indique notamment que le projet litigieux est « situé en périmètre villages et hameaux à densité faible au guide communal d'urbanisme révisé, approuvé le 18 mai 2017 par arrêté ministériel » et « repris dans le périmètre d'un permis d'urbanisation autorisé par le collège communal en date du 5 juin 1980, [correspondant] au lot n° 2 ».

Comme le relève l'acte attaqué, le GCU délimite le champ d'application de ses dispositions de la manière suivante :

« Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous les actes de bâtir et actes urbanistiques sur le territoire communal.

Elles sont d'application sur l'ensemble du territoire de la commune de Lasne. Dans le cas de plan communal d'aménagement (PCA), de permis de lotir ou d'urbanisation, il convient de se référer à leurs prescriptions spécifiques ».

Une telle articulation des relations entre les instruments susvisés, au profit des dispositions du permis d'urbanisation, ne peut se comprendre qu'au regard des prescriptions spécifiques existantes dans celui-ci. En d'autres termes, il découle de la disposition précitée du GCU que le permis d'urbanisation prime si une de ses dispositions spécifiques est incompatible avec une disposition du GCU, mais uniquement en ce qui concerne cette incompatibilité. Dans les autres cas, il convient d'appliquer le GCU et le permis d'urbanisation de manière cumulative.

37. En ce qui concerne la première condition visée à l'article D.IV.5 du CoDT, la partie adverse relève que « la demande s'écarte d'un permis d'urbanisation pour le motif suivant : le projet est bâti en partie dans la zone de recul ».

Par ailleurs, l'annonce de projet organisée, en degré de recours administratif, entre autres en raison des écarts du projet litigieux par rapport au GCU, identifie ceux-ci comme il suit :

« La demande s'écarte du contenu à valeur indicative du guide communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

- modification du relief du sol ;
- toiture des volumes secondaires non conforme ;
- l'emprise du balcon dépasse de plus de 25 cm l'emprise de la baie ;
- alignement des baies non respecté ».

38. Dans sa décision de refus du permis d'urbanisme, adoptée le 23 novembre 2020 en première instance administrative, le collège communal de la première intervenante observe aussi que le projet litigieux s'écarte de plusieurs prescriptions urbanistiques du GCU mais il indique que la demande dont il est saisi ne doit être soumise à une annonce de projet que si le projet en cause est « susceptible d'être admis », *quod non* dès lors que le projet n'est pas, à son estime, cohérent pour les motifs qu'il détaille.

L'acte attaqué rappelle les motifs suivants de cette décision de l'autorité communale :

« Considérant que le présent projet n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du GCU ;

Considérant que, malgré le fait que certains écarts pourraient être aisément supprimés, il n'en demeure pas moins que le projet n'est pas cohérent ; que le dessin des menuiseries extérieures n'est pas cohérent tant dans les

alignements/l'ordonnance que dans les typologies (dessin/divisions) ; qu'il en va de même concernant les garde-corps ;

Considérant que la modification du relief du sol est importante ; que le projet nécessite beaucoup de déblais ; que l'accès au garage nécessite de modifier significativement le relief du sol ; qu'un projet sur une parcelle en déclivité comme celle-ci doit tirer davantage parti d'un tel relief ;

Considérant que le projet et ses écarts ne contribuent pas à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ;

Considérant que la commune vise à promouvoir un urbanisme et une architecture qui s'inscrivent dans la continuité des traditions locales, mettant l'accent sur les qualités à conserver de l'espace rue villageois, et l'homogénéité générale des constructions ».

Le dernier considérant de la décision précitée, expressément reproduit dans l'acte attaqué, correspond à une « intention », soit un objectif identifié, en introduction du GCU, de la manière suivante :

« Les règles d'urbanisme proposées dans ce règlement initial visent à promouvoir un urbanisme et une architecture qui s'inscrivent dans la continuité des traditions locales, sans nécessairement renoncer à des expressions architecturales contemporaines quand elles s'intègrent dans l'environnement. Il met aussi l'accent sur les qualités environnementales à conserver de "l'espace-rue" villageois et sur l'homogénéité générale des constructions à l'échelle du "vu de loin" ».

39. En revanche, le permis d'urbanisation, à savoir un ancien permis de lotir délivré en 1980 et visant deux lots, n'expose pas précisément quels sont ses objectifs. Il peut toutefois être aisément déduit de sa lecture et du plan qui y est annexé qu'en imposant « partout » une zone de recul de minimum 10 mètres et qu'aucune construction n'y soit érigée, le lotissement se veut aéré, constitué de maisons relativement isolées.

En l'espèce, l'écart consiste en la construction du projet litigieux en partie dans cette zone de recul.

40. En ce qui concerne l'écart en matière de relief du sol, l'article 4, §§ 2 et 5, du GCU prévoit ce qui suit :

« § 2. Toute construction s'intègre de manière harmonieuse dans le paysage bâti et non bâti, dans le respect de leurs caractéristiques en termes de […] relief du sol.

[…]

§ 5. Tout ouvrage s'intègre au sein d'une composition d'ensemble épousant le plus étroitement possible le relief du terrain sur lequel il s'implante en ce qui concerne :
- l'implantation des volumes principaux, secondaires, et annexes ;
- l'implantation et la conception des ouvrages secondaires ou de raccords tels que les murs de soutènement, rampes, escaliers, *etc.* ;

- l'aménagement des abords et des voies d'accès piétonnes ou carrossables, lesquels assurent une liaison harmonieuse entre l'espace public et l'espace privé.

Le niveau du rez-de chaussée tient compte du niveau naturel du sol pour que les déblais et les remblais soient limités au strict minimum.

Dans le cas de terrain en pente, les constructions sont implantées de manière à garantir la plus grande parcimonie dans les mouvements de terrains. Dans le cas de terrain en forte pente, les constructions sont implantées par gradins.

Le Collège se réserve le droit de demander un projet paysager démontrant que le projet ne porte pas atteinte aux qualités résidentielles du voisinage, en particulier à l'environnement visuel et au bon écoulement des eaux ».

À propos de l'écart relatif à la toiture des volumes secondaires, l'article 16, § 2, du GCU dispose comme il suit :

« Les volumes secondaires comportent soit :
- une toiture à simple versant lorsque leur mur gouttereau est parallèle au mur gouttereau ou au mur pignon du volume principal auquel il s'adosse ;
- une toiture à double versants de même angle de pente, de même longueur de pente et à faîtage central lorsque ses murs gouttereaux sont perpendiculaires au mur gouttereau du volume principal auquel il s'adosse ;
- une toiture à double versants de même angle de pente, de même longueur de pente et à faîtage central lorsque ses murs gouttereaux sont perpendiculaires au mur pignon du volume principal auquel il s'adosse. L'angle de pente est alors identique à celui de la toiture du volume principal ;
- une toiture à double versants à arête lorsque le volume secondaire s'adosse à l'angle d'un volume ».

Par ailleurs, au titre de règle générale concernant les toitures, l'article 15, § 1, du même guide préconise une « proportion harmonieuse entre la hauteur de la façade et celle de [la] toiture » et la création d'une « harmonie de proportion entre les toitures des différents volumes ».

Quant à l'écart découlant d'une emprise du balcon dépassant l'emprise de la baie, l'article 35, §§ 1er et 2, du GCU indique ce qui suit :

« § 1. Les éléments en saillie (balcons, […]) sont disposés et traités de manière à :
- bien s'intégrer dans l'ordonnance de la façade ;
- s'harmoniser avec son architecture et avec celle des façades environnantes.

§ 2. Les balcons répondent aux conditions suivantes :
- ils sont autorisés à l'arrière des bâtiments. Sur la façade à rue, seul un balcon de petite taille est autorisé ;
- ils ne créent aucune gêne pour le voisinage ;
- leur emprise ne peut dépasser l'emprise de la baie que de 0,25 m maximum, comptés de part et d'autre de la baie […] ».

Concernant le non-respect de l'alignement des baies, le GCU, en son article 26, prône ce qui suit :

« § 1. Les volumes à construire, transformer ou reconstruire présentent des façades dont l'ordonnance est harmonieusement structurée […].

§ 2. L'ordonnance est structurée suivant un rythme vertical dominant. Celui-ci s'affirme par :
- la position des baies et ouvertures dans la façade : les baies et ouvertures sont alignées les unes par rapport aux autres horizontalement et verticalement au sein d'une même travée ;
- la dominante verticale des baies (forme verticale et/ou division verticale des châssis) ».

41. Sur les écarts aux deux documents à valeur indicative que constituent le GCU et le permis d'urbanisation, l'acte attaqué contient la motivation suivante :

« Considérant qu'il y a lieu d'examiner le projet en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage et de son adéquation avec les objectifs d'urbanisme contenus dans le permis d'urbanisation ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une habitation unifamiliale de 3 chambres qui s'implante sur une parcelle avec un relief important ; que le niveau de la parcelle se situe en net contre-haut par rapport à la route ; que cette situation implique que construire sur ce bien aura inévitablement une certaine incidence dans le paysage bâti et non bâti, incidence néanmoins atténuée par les arbres maintenus sur le site et par le caractère également boisé de parcelles avoisinantes ; que l'importante végétation sur le terrain et sur les biens avoisinant limitera fortement la perception de la hauteur de la bâtisse projetée ;

Considérant que le projet s'implante, en partie, en dehors de la zone *aedificandi* définie par le permis d'urbanisation ; que l'implantation du projet est justifiée et influencée par le dénivelé important de la parcelle ; que l'habitation s'implante sur la surface la plus plane du terrain ; que son recul permet de réduire son incidence paysagère ; que, par ailleurs, l'implantation retenue permet de s'inscrire globalement dans le prolongement de l'alignement de l'habitation voisine (n° 2), bâtisse dominant le terrain et le paysage en vue éloignée ;

[illustrations]

Considérant que, la pente du terrain étant assez importante, la construction d'une habitation sur cette parcelle engendrera inévitablement une modification du relief du sol ; que, néanmoins, le projet développe un cheminement intéressant pour accéder à l'habitation située en hauteur, cheminement qui respecte les courbes de niveaux du terrain ; que le projet s'est adapté au relief du terrain en ce qu'il prévoit un niveau garage avec caves pour permettre au niveau du rez-de-chaussée de ne pas engendrer plus de déblais ;

Considérant que la toiture du volume secondaire garage est une toiture double pente ; que la pente de cette toiture est plus accentuée que celle de la toiture principale ; que néanmoins elle s'intègre parfaitement au projet ; que sa couverture est identique à la toiture principale ; que sa hauteur sous corniche et sous faîte est inférieure au volume principal ;

Considérant que la toiture plate du volume secondaire située sur la façade arrière permet à la chambre 1 de bénéficier d'une petite terrasse ; que l'ensemble se situe à l'arrière de l'habitation et n'est donc pas perceptible du domaine public ; que son impact est très limité ; que le choix de cette toiture plate permet de ne pas alourdir la façade arrière par l'adjonction des matériaux et de versants de toiture supplémentaires ; que le garde-corps envisagé est discret et cohérent par rapport

aux matériaux envisagés sur l'ensemble du projet ; que, s'agissant d'une terrasse en relation avec une chambre, son usage est limité et n'est pas de nature à engendrer des nuisances dépassant la normale au sein d'un environnement résidentiel, d'autant plus compte tenu de la localisation de cet ouvrage par rapport aux habitations voisines les plus proches ;

Considérant que l'emprise du balcon dépasse de 50 cm l'emprise de chaque baie ; que ce dépassement est assez limité au vu de la longueur de la façade ; que la longueur du balcon est liée avec la dimension du volume secondaire du rez-de-chaussée ; que ce dernier n'est pas surdimensionné ;

Considérant que la composition des façades est cohérente ; que quelques baies ne sont pas alignées entre elles mais que cela se justifie par rapport à l'organisation intérieure et permet d'apporter un maximum de lumière naturelle ; que ces baies ne remettent pas en question l'équilibre de chaque façade ; que la verticalité est prononcée grâce aux croisillons ; que la façade arrière est particulièrement ouverte ; que cela se justifie au vu de l'orientation de celle-ci ;

Considérant, pour tous les motifs développés ci-avant, que les conditions fixées par l'article D.IV.5 du Code sont rencontrées ;

[…]

Considérant que la réclamation qui porte sur l'incidence du projet (relief du terrain en contre-haut de la voirie et hauteur de la bâtisse) est rencontrée par les motifs développés ci-avant ; qu'eu égard à la localisation du projet par rapport au parvis Saint-Germain et à l'importante végétation présente aux alentours du projet, la bâtisse projetée sera quasi imperceptible depuis ce point de vue dominant cette partie du village ; qu'en raison du relief des terrains et de l'écrin boisé caractérisant les lieux (notamment le long de la voirie), l'habitation projetée ne concurrencera pas la perception du bâti traditionnel articulé autour de l'église et de son parvis, tant en vues rapprochées qu'en vues lointaines (depuis la route de l'État) ;

[…]

Considérant que, tenant compte des motifs développés ci-avant, le projet contribue à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis ;

Considérant que l'ensemble des écarts relevés rencontre les conditions de l'article D.IV.5 du Code et sont acceptables en ce qu'ils ne compromettent pas les circonstances urbanistiques locales ».

42. En termes de requête, le requérant se limite à soutenir que l'auteur de l'acte attaqué n'identifie pas les objectifs du GCU ni ceux du permis d'urbanisation, qu'en conséquence, il n'indique pas concrètement en quoi le permis contesté ne compromet pas les objectifs de ces instruments, et qu'il en va de même pour les dispositions du GCU qui ne sont pas expressément visées. Il ajoute que les développements de l'acte attaqué relatifs aux écarts par rapport au GCU relèvent de la pure description du projet et que ceux-ci et ceux visant l'écart au permis d'urbanisation ne sont ni pertinents ni adéquats, de sorte qu'ils empêchent de comprendre les motifs de fait et de droit justifiant l'acte attaqué au regard de l'article D.IV.5 du CoDT.

Selon l'article 21*bis*, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, « l'intervenant à l'appui de la requête ne peut soulever d'autres moyens que ceux qui ont été formulés dans la requête introductive d'instance ». Une partie intervenante, fût-elle à l'appui de la requête, ne peut ajouter aux moyens de la requête des arguments différents de ceux contenus dans celle-ci. En l'espèce, les griefs développés par la première intervenante, qui détaillent concrètement en quoi, à son estime, aucun des quatre écarts au GCU n'aurait dû être autorisé, ne ressortent pas de la requête en annulation, pas même en germes. Il s'ensuit que ces développements, qui ne relèvent pas de l'ordre public, sont irrecevables.

43. Comme déjà relevé, après avoir mentionné que le bien est situé en périmètre villages et hameaux à densité faible au SDC et au GCU de Lasne, l'acte attaqué reproduit l'extrait de la décision de refus du collège communal du 23 novembre 2020 qui rappelle l'objectif général du GCU, s'agissant de privilégier un urbanisme s'inscrivant dans la continuité des traditions locales, de conserver les qualités de l'espace-rue villageois et de maintenir une homogénéité générale des constructions. L'auteur de l'acte attaqué indique qu'il y a donc lieu d'examiner le projet au regard « des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage », ainsi que de son adéquation avec les objectifs d'urbanisme du permis d'urbanisation.

Par ailleurs, les dispositions du GCU, notamment celles ci-avant reproduites, démontrent que l'autorité communale recherche prioritairement, sur l'ensemble de son territoire, une « harmonie » des espaces, constructions et volumes, tant urbanistique qu'architecturale.

44. L'acte attaqué est motivé de manière formelle sur chaque aspect pour lequel un écart est constaté. La circonstance qu'il ne vise pas expressément les prescriptions dont le projet s'écarte étant sans incidence quant à ce. Ces motifs ne sont pas stéréotypés ni ne relèvent de la simple description du projet. Ils permettent de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse accueille les écarts sollicités qui, à son estime, ne compromettent pas les objectifs du permis d'urbanisation et du GCU, et dans quelle mesure elle considère que le projet participe à la protection, la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis.

45. Ainsi, en ce qui concerne la construction du bâtiment en partie en zone *non aedificandi* et la modification du relief du sol, il ressort des motifs de l'acte attaqué que l'autorité estime que, malgré le niveau du site en net contre-haut par rapport à la route, la perception de la bâtisse dans les paysages bâtis et non bâtis est acceptable, eu égard au recul et au caractère boisé des environs, et que l'atteinte au

relief est admissible, le projet s'y adaptant notamment en respectant les courbes de niveaux, en choisissant l'endroit le plus plane du terrain et en prévoyant, en contrebas du corps principal du bâtiment, « un niveau garage avec caves pour permettre au niveau du rez-de-chaussée de ne pas engendrer plus de déblais ».

À propos de la toiture du volume secondaire du garage, l'autorité délivrante affirme que, malgré l'écart relatif à l'angle de sa pente, elle s'intègre « parfaitement » au projet par rapport au volume principal, pour les raisons qu'elle indique. Par ailleurs, la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi l'écart ayant trait à la toiture plate du volume secondaire sis en façade arrière est admissible pour l'autorité, tant au regard des objectifs d'urbanisme du GCU que de l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis, dès lors que sont pointés notamment l'intérêt de la terrasse qu'elle offre pour une des chambres, son impact limité, la non-perception de l'ensemble depuis le domaine public, la légèreté d'une toiture plate par rapport à des versants de toiture supplémentaires et la localisation de l'ouvrage par rapport aux habitations environnantes.

De la même manière, la partie adverse explique en quoi, à son estime, le dépassement de l'emprise du balcon par rapport à celle des baies est « assez limité » et la composition des façades est cohérente et n'est pas déséquilibrée par le non-alignement de certaines baies.

46. Il suit de ce qui précède que les motifs de l'acte attaqué justifient, à suffisance et de manière adéquate, la conclusion de l'acte attaqué selon laquelle « l'ensemble des écarts relevés rencontre[nt] les conditions de l'article D.IV.5 du Code et sont acceptables en ce qu'ils ne compromettent pas les circonstances urbanistiques locales ». Ils permettent d'identifier les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le GCU, de comprendre en quoi, à l'estime de l'autorité délivrante, les écarts acceptés ne compromettent pas les objectifs de celui-ci et du permis d'urbanisation, ainsi que les raisons pour lesquelles le projet contribue à la protection, la gestion ou l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis, conformément à l'article D.IV.5 du CoDT. Il n'est pas établi que cette appréciation repose sur une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation.

47. Le second moyen n'est pas fondé.

VI. Indemnité de procédure

48. 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 1er.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles le 9 avril 2025, par la XIIIe chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,	président de chambre,
Simon Pochet,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Simon Pochet	Colette Debroux