

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 263.660 du 20 juin 2025

A. 237.060/XIII-9743

En cause : J.L.,
ayant élu domicile chez
M^e Frédéric van den BOSCH, avocat,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,

contre :

la commune de Lasne,
représentée par son collège communal,

Partie intervenante :

N.L.,
ayant élu domicile chez
M^e Augustin DAOÛT, avocat,
rue de Stassart 99
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 août 2022 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de la décision du 7 juin 2022 par laquelle le collège communal de la commune de Lasne octroie à N.L. un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation située rue Privée n° 4 à Lasne.

II. Procédure

Par une requête introduite le 8 septembre 2022 par la voie électronique, la partie requérante a demandé la suspension de l'exécution du même acte.

Par une requête introduite le 27 septembre 2022 par la voie électronique, elle a sollicité la suspension de l'exécution de la même décision selon la procédure d'extrême urgence.

L'arrêt n° 254.695 du 7 octobre 2022 a accueilli la requête en intervention introduite par N.L., rejeté les demandes de suspension d'extrême urgence et ordinaire, et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 17 octobre 2022 par la partie requérante.

Les mémoires ampliatif et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^{me} Vinciane Franck, 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 intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 24 avril 2025, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 juin 2025.

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

M^e Frédéric van den Bosch, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M^e Augustin Daoût, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur, a été entendue 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

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 254.695 du 7 octobre 2022. Il y a lieu de s'y référer et d'ajouter ce qui suit.

Le 18 septembre 2023, le collège communal de Lasne délivre à N.L. un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de certains actes et travaux concernant le même bien.

Cet acte fait l'objet du recours en annulation introduit par la partie requérante dans l'affaire A. 240.659/XIII-10.201.

Par l'arrêt n° 263.661 prononcé ce jour, le Conseil d'État annule cette décision.

IV. Premier moyen, en sa deuxième branche

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles 3, 4, 11 et 28 du guide communal d'urbanisme (GCU) de Lasne, des articles D.IV.5, D.IV.16, D.IV.27, D.IV.40, D.IV.53, D.VIII.6 et R.IV.40-2 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 motivation interne de l'acte administratif et des principes généraux de bonne administration, notamment le devoir de minutie, de l'erreur de droit, de l'erreur de fait, de l'absence, de l'insuffisance, de l'inadéquation et de la contradiction dans les motifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

En une deuxième branche, elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir sollicité l'avis du fonctionnaire délégué en violation de l'article D.IV.16, alinéa 1^{er}, 2°, du CoDT, alors que la demande de permis s'écarte du GCU.

B. Le mémoire en intervention

La partie intervenante se prévaut de l'article D.IV.15, alinéa 2, 2°, du CoDT qui prévoit que l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas requis lorsque la demande de permis porte sur des travaux d'impact limité.

Elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué a considéré que le projet relevait de la notion d'impact limité au sens de l'article R.IV.1-1 de ce code et, plus précisément, de la rubrique B-3, dénommée « transformation sans agrandissement d'une construction existante [...] qui ne porte pas atteinte à la structure portante de la construction ».

C. Le mémoire ampliatif

La partie requérante estime que les travaux autorisés ne sont pas concernés par la rubrique B.3 de l'article R.IV.1-1 du CoDT dès lors qu'ils portent atteinte à la structure portante de la construction.

D. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante soutient que les articles D.IV.15 et D.IV.16 du CoDT sont liés dès lors que si l'application de l'article D.IV.15 n'est pas justifiée, l'article D.IV.16 est nécessairement violé. Elle considère qu'en l'espèce, l'article D.IV.15 n'est pas applicable.

IV.2. Examen

1. L'article D.IV.16, alinéa 1^{er}, 2^o, du CoDT est libellé comme suit :

« Le collège communal statue sur avis préalable du fonctionnaire délégué :

[...]

2^o dans les cas visés à l'article D.IV.15, alinéas 1^{er} et 2, 1^o, lorsque la demande implique un ou plusieurs écarts par rapport aux schémas, à la carte d'affectation des sols, aux guides d'urbanisme ou au permis d'urbanisation ».

Cette disposition se réfère à l'article D.IV.15 du même code qui se lit comme suit en ses deux premiers alinéas :

« Le collège communal statue sans avis préalable du fonctionnaire délégué, s'il existe pour le territoire où sont entièrement projetés les actes et travaux soit :

1^o une commission communale et soit un schéma de développement pluricommunal, soit un schéma de développement communal, soit un schéma de développement pluricommunal et un schéma de développement communal qui a partiellement cessé de produire ses effets conformément à l'article D.II.17, § 2, alinéa 2, et que ce ou ces schémas couvrent tout le territoire communal ; à l'issue d'un délai de quatre ans à dater de l'entrée en vigueur du Code, le collège statue conformément à l'article D.IV.16 si un guide communal d'urbanisme comportant au minimum les éléments visés à l'article D.III.2, § 1^{er}, 1^o et 2^o, n'a pas été approuvé ou réputé approuvé ;

2^o un schéma d'orientation local ;

3^o un permis d'urbanisation non périmé.

Le collège communal statue également sans avis préalable du fonctionnaire délégué lorsque la demande de permis porte sur les actes et travaux soit :

1^o situés entièrement dans une zone d'enjeu communal ;

2° visés à l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 2°, 6°, 11° à 15°, ou d'impact limité arrêtés par le Gouvernement ».

Il résulte de la combinaison de ces deux dispositions que l'avis du fonctionnaire délégué est en principe requis lorsque la réalisation du projet implique un écart au GCU.

2. En l'espèce, l'acte attaqué comporte notamment les motifs suivants :

« Considérant que les transformations projetées consistent à réorganiser l'espace intérieur du bâtiment par la démolition de la véranda en façade arrière et la construction d'un volume secondaire ;

[...]

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

Considérant que les écarts sollicités relatif au taux d'occupation au sol et au taux d'emprise au sol peuvent être autorisés dans la mesure où ceux-ci découlent de la situation existante de l'habitation ;

Considérant que l'écart sollicité relatif à l'angle de toiture du volume secondaire peut être admis dans la mesure où celui-ci ne concerne qu'un volume secondaire et ne perturbe pas la volumétrie générale du bâtiment ;

Considérant que l'écart sollicité relatif au 5 premiers mètres du chemin d'accès ne peut être autorisé dans la mesure où celui-ci peut être facilement supprimé ;

[...]

Considérant qu'en vertu de l'article D.IV.15 du Code, la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué ».

3. Il ressort des motifs qui précèdent que le projet s'écarte des dispositions du GCU sous plusieurs aspects. En particulier, cette motivation ne fait pas apparaître que l'écart relatif à l'angle de toiture du volume secondaire admis par l'autorité délivrante découle de la situation existante de l'habitation.

Le projet s'écartant du GCU, il devait en principe être soumis à l'avis du fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.16, alinéa 1^{er}, 2°, du CoDT.

4. L'auteur de l'acte attaqué indique, pour sa part, que la demande ne requiert pas l'avis du fonctionnaire délégué « en vertu de l'article D.IV.15 ».

Une telle référence est imprécise et ne permet dès lors pas de justifier le non-respect de cette formalité substantielle.

5. Dans son mémoire, la partie intervenante soutient que l'autorité a considéré que son projet relevait de la notion d'actes et travaux d'impact limité visés à l'article D.IV.15, alinéa 2, 2°, du CoDT et, plus précisément, de la rubrique B.3, établie à l'article R.IV.1-1 du même code, se rapportant à la « transformation sans agrandissement d'une construction existante [...] qui ne porte pas atteinte à la structure portante de la construction ».

Toutefois, l'auteur de l'acte attaqué ne précise pas de quelle occurrence de l'article D.IV.15 il entend se prévaloir pour justifier l'absence de consultation du fonctionnaire délégué, ni n'évoque la notion d'actes et travaux d'impact limité. Au demeurant, le reportage photographique produit par la partie requérante fait apparaître que les actes et travaux réalisés portent manifestement atteinte à la structure portante de la construction.

6. En conclusion, dès lors que le projet implique au moins un écart au GCU, il devait être soumis à l'avis du fonctionnaire délégué en application de l'article D.IV.16, alinéa 1^{er}, 2°, du CoDT.

La référence imprécise que l'auteur de l'acte attaqué fait à l'article D.IV.15 du même code ne permet pas, en l'espèce, de justifier le non-respect de cette formalité substantielle.

Dans cette mesure, la deuxième branche du premier moyen est fondée, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué.

7. Les autres branches du premier moyen et les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue.

Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

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 7 juin 2022 par laquelle le collège communal de Lasne octroie à N.L. un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation située rue Privée n° 4 à Lasne.

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 66 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 750 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 600 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 20 juin 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,
Pierre-Olivier de Broux,
Laure Demez,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Luc Donnay