CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LA PRÉSIDENTE DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o 266.997 du 12 juin 2026

A. 247.710/XIII-11.023

En cause : 1. E.V.,
2. F.G.,
ayant tous deux élu domicile chez
M^es Benoit HAVET
et Augustin GILLION, avocats,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

la commune de Lasne,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^es Frédéric VAN DEN BOSCH
et Juliette VANSNICK, avocats,
rue du Panier Vert 70
1400 Nivelles,

Partie intervenante :

A.G.,
ayant élu domicile chez
M^e Laurence DE MEEÜS, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 3 avril 2026, les parties requérantes demandent la suspension de l'exécution de la décision du 12 janvier 2026 par laquelle le collège communal de Lasne octroie à B.F. et A.G. un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition-reconstruction d'une habitation et l'aménagement des abords sur un bien sis sentier de l'Hayette, 15 à Lasne.

Par une requête introduite le 24 mars 2026, les parties requérantes ont demandé l'annulation de la même décision.

II. Procédure

Par une ordonnance du 13 avril 2026, le calendrier de la procédure a été déterminé et l'affaire a été fixée à l'audience du 11 juin 2026.

La note d'observations, le dossier administratif et la requête en intervention ont été déposés dans le respect du calendrier de la procédure.

M^me^ Gaëlle Werquin, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 17, § 4, alinéa 2, des lois 'sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973'.

Le rapport a été notifié aux parties.

M^me^ Laure Demez, conseillère d'État, présidente f.f., a exposé son rapport.

M^e^ Augustin Gillion, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Juliette Vansnick, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Laurence de Meeûs, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Gaëlle Werquin, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits utiles à l'examen de la cause

1. Le 17 juillet 2025, B. F. et A.G. introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Lasne ayant pour objet la démolition, la reconstruction d'une habitation et l'aménagement des abords sur un bien sis sentier de l'Hayette, 15 à Lasne, cadastré 4^ème^ division, section C, n^os^ 96 et 98B.

Le bien est situé, pour partie, en zone de parc d'intérêt paysager et, pour partie, en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez. Il est également situé en périmètre d'intérêt paysager, périmètre de village et hameaux à densité faible au schéma de développement communal (SDC) et au guide communal d'urbanisme (GCU) de Lasne.

2. Le 10 septembre 2025, un accusé de réception attestant du caractère complet du dossier de demande est délivré.

3. Du 1er au 15 octobre 2025, une annonce de projet est organisée. Plusieurs lettres de réclamation sont introduites.

Des avis de plusieurs instances et services sont sollicités et émis, parmi lesquels l'avis favorable conditionnel du 16 septembre 2025 du département de la nature et des forêts (DNF).

4. Le 27 octobre 2025, le collège communal de Lasne décide d'inviter les demandeurs de permis à déposer des plans modificatifs et, le 5 janvier 2026, il en est accusé réception.

5. Le 12 janvier 2026, le collège communal octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par A.G, bénéficiaire de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité de la demande en suspension

V.1. Thèse de la partie intervenante

La partie intervenante soutient que la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est irrecevable au motif que les parties requérantes ont attendu le 3 avril 2026 pour l'introduire alors qu'elles avaient déposé leur requête en annulation le 24 mars 2026 et qu'elles n'avaient, à cette dernière date, pas reçu de réponse au courrier adressé aux bénéficiaires du permis attaqué pour connaître leurs intentions en termes de mise en œuvre de celui-ci.

V.2. Examen

1. Sur le recours à la procédure en référé, depuis la modification de l'article 17 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, par la loi du 11 juillet 2023, le législateur n'exige plus que la demande de suspension soit introduite en même temps que le recours en annulation. Une telle demande de suspension peut

être introduite à tout moment, éventuellement concomitamment à un recours en annulation, le requérant pouvant même demander une fixation en urgence de l'affaire après le dépôt du rapport de l'auditeur.

Il s'ensuit que l'introduction d'une demande de suspension n'est pas conditionnée au respect du délai de 60 jours applicable à l'introduction de la requête en annulation.

2. En l'espèce, par courrier du 19 mars 2026, les parties requérantes ont interrogé les bénéficiaires du permis attaqué sur leurs intentions quant à la mise en œuvre de celui-ci. Alors même qu'il n'a pas été réservé de suite à cette demande, le 24 mars 2026, elles ont introduit la requête en annulation dans le délai de 60 jours. Par la suite, le 31 mars 2026, les bénéficiaires du permis attaqué leur ont écrit en indiquant qu'ils ont bien l'intention de mettre en œuvre le permis « dans les prochaines semaines ».

Les parties requérantes, confrontées, dans un premier temps, au silence des bénéficiaires du permis attaqué, lequel est exécutoire dès sa délivrance, puis, après avoir introduit leur requête en annulation, à l'information précise selon laquelle il sera mis en œuvre « dans les prochaines semaines » et donc sans attendre qu'il soit statué sur le recours en annulation, sont en droit d'introduire une demande de suspension ordinaire.

Partant, la demande de suspension est recevable, indépendamment de la vérification de l'urgence.

L'exception d'irrecevabilité de la demande de suspension n'est pas accueillie.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux dont l'examen se prête à un traitement accéléré et qui est susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles 10 et 11 de Constitution, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration et du principe de légitime confiance, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elles résument le moyen comme suit :

« En ce que l'acte attaqué octroie un permis pour ledit projet alors que l'autorité s'est dotée d'une ligne de conduite en refusant deux demandes de permis antérieures pour des raisons similaires et alors que, la motivation de l'acte ne permet pas de comprendre les raisons d'une modification de celle-ci.

III.1.2. Résumé des griefs

12. En substance, les parties requérantes soulèvent que les motifs de refus des précédentes demandes sont similaires aux problématiques du projet litigieux, en ce qu'il ne s'intègre pas au cadre bâti et en ce que le recul par rapport à la mitoyenneté est trop faible. De plus, l'autorité renforce la confiance légitime de l'administré en considérant que la commune vise à promouvoir un urbanisme et une architecture qui s'inscrivent dans la continuité des traditions locales. La motivation de l'acte étant stéréotypée, elle ne permet pas de comprendre le revirement d'attitude de l'autorité qui viole le principe de légitime confiance ».

VII.2. Examen prima facie

1. Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif à portée individuelle au sens de l'article 1er de cette loi, 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 que celle-ci a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Une autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, 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, ni fait apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction. 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.

Quant au principe général de droit de légitime confiance, auquel est associé celui de sécurité juridique, celui-ci signifie que l'administré doit pouvoir compter sur une ligne de conduite claire et bien définie de l'autorité ou, en principe, sur des promesses qui lui auraient été faites par l'autorité dans un cas concret. La violation de ce principe ne peut être invoquée en se basant sur des actes émanant d'une autorité distincte de celle qui a adopté l'acte attaqué.

Par ailleurs, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante 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.

2. En l'espèce, le revirement d'attitude irrégulier dénoncé par les parties requérantes concerne, d'une part, l'acte attaqué et, d'autre part, les refus de permis d'urbanisme adoptés par le collège communal de Lasne les 13 février 2008 et 19 juillet 2010 pour des projets de démolition et reconstruction d'une habitation, construction d'une piscine et aménagement des abords.

Dans l'acte attaqué, qui fait suite à l'introduction d'une troisième demande de permis d'urbanisme par des demandeurs différents de l'auteur des deux premières et qui a été adopté plus de quinze ans après l'adoption de la décision de refus du 19 juillet 2010, le collège communal de Lasne considère notamment ce qui suit :

« Vu les refus de permis d'urbanisme délivrés le 13 février 2008 (permis d'urbanisme-2008/026) et le 19 juillet 2010 (permis d'urbanisme-2010/008) par le collège communal pour des projets similaires (démolition reconstruction d'une habitation) sur le bien visé ; que ceux-ci sont motivés principalement par le manque d'intégration au cadre bâti (typologie du bâtiment) et par le recul par rapport à la limite mitoyenne restreint ;

Considérant que la démolition porte sur une habitation de 111,9 m² au sol implantée en pignon à rue ;

Considérant que l'habitation projetée est composée d'un volume principal couvert d'une toiture à 2 pans égaux, de volumes secondaires couverts d'une toiture à un

ou 2 pans égaux et accolés parallèlement et perpendiculairement aux façades du volume principal ; que celle-ci met en œuvre la brique recouverte d'un badigeon de ton blanc comme matériau de parement, le bois teinté gris comme matériau partiel de parement, la tuile terre cuite ondulée de ton brun/rouge comme matériau de couverture et le bois laqué gris moyen chaud pour les menuiseries extérieures ; que l'habitation projetée est implantée à 10,17 m de la limite avant de la parcelle et à 4,75 m de la limite latérale Nord ;

Considérant que la présente demande vise à aménager les abords de l'habitation projetée par la réalisation d'une zone de parking en dalle gazon, d'une zone d'accès en pavés Kandla gris et dolomie beige et de terrasses en bois et pierre bleue ;

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

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

Considérant qu'au-delà des écarts relativement mineurs et gérables, le projet tel que proposé ne s'intègre pas harmonieusement dans son environnement bâti et non bâti ; qu'en effet, les constructions environnantes présentent des volumes étroits, implantés de manière similaire, pignon orientés vers la voirie ; que le projet introduit, propose un volume principal plus large que ceux présents à proximité, accompagné d'un volume secondaire disposé perpendiculairement ; que cet ensemble génère une composition bâtie imposante et massive, réduisant de manière significative l'unique passage latéral et entraînant une proximité accrue avec le voisin situé au nord de la parcelle ; que cette configuration crée des vues rapprochées, lesquelles, bien que respectant les dispositions du code civil (recul minimal de 1,90 m), accentue l'effet de promiscuité ; que de surcroît, le projet prévoit sur cette façade nord de larges baies vitrées ouvrant des vues directes sur la propriété voisine ; que dès lors, il y a lieu de revoir le projet afin de permettre un plus grand recul par rapport à l'habitation de la parcelle se trouvant au nord de celle de la présente demande et de revoir les baies de la façade nord ;

Considérant dès lors qu'en l'état, le projet compromet les objectifs de développement territorial d'aménagement du territoire ou d'urbanisme ; qu'il ne contribue pas à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur un gabarit jugé disproportionné et une densification excessive du bâti ; une rupture d'alignement et d'harmonie architecturale avec les constructions voisines ; un recul latéral insuffisant (2,5 m) entrainant perte d'intimité et de luminosité ; une imperméabilisation importante du terrain (environ 30%) ; que ces réclamations sont pertinentes et rejoignent ce qui a été évoqué ci-dessus ;

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 ;

Considérant que suivant l'article D.IV.42 du CoDT, le demandeur peut, d'initiative ou à la demande de l'autorité compétente, informer le collège communal et le fonctionnaire délégué de sa décision de produire des plans modificatifs ou un complément de notice d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences, par envoi, au plus tard dix jours avant l'échéance du délai dans lequel l'autorité compétente envoie sa décision ; que l'envoi par le demandeur de sa décision d'introduire des plans modificatifs ou un complément de notice

d'évaluation des incidences ou d'étude d'incidences a pour effet d'interrompre les délais d'instructions de la demande jusqu'au dépôt de ceux-ci et au maximum pendant 180 jours ;

Considérant qu'en séance du 27 octobre 2025, le collège communal a décidé à la majorité d'inviter le demandeur à produire des plans reprenant les modifications proposées ci-dessus, à savoir : « revoir le projet afin de permettre un plus grand recul par rapport à l'habitation de la parcelle se trouvant au nord de celle de la présente de demande et de revoir les baies de la façade nord », ainsi que, si nécessaire, un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences, conformément à l'article D.IV.42 du CoDT et de mettre le dossier en attente ;

Vu le courrier réception[né] en date du 10 novembre 2025 par lequel Monsieur [F.] confirme son intention d'introduire des plans modificatifs conformément à l'article D.IV.42 du CoDT ;

Vu les plans modifiés n° PUB-002, PUB-003, PUB-004, PUB-005 et PUB-006 réceptionnés en date du 15 décembre 2025 ;

Considérant que lesdits plans ont fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception envoyé en date du 5 janvier 2026 ;

Considérant que les plans rencontrent en grande partie les attentes du collège communal ; l'aménagement intérieur du projet afin de réduire la taille de différentes pièces permettant dès lors de reculer l'ensemble des volumes de 110 cm par rapport à la limite de propriété entre le n°13 et le n°15 (objet de la demande) augmentant la distance à 5,25 mètre[s] minimum et la lucarne ayant une vue sur le n°13 a été supprimé (versant nord) ;

Considérant que l'écart relatif au garde-corps non conforme a été supprimé ;

Considérant que les plans modifiés n'engendrent aucun nouvel écart et que, dès lors, il n'y a pas lieu de procéder à une nouvelle annonce de projet, ni de solliciter à nouveau les avis requis ;

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

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

Considérant que l'écart relatif à l'alignement des baies est anecdotique ; qu'il concerne l'alignement de la porte de garage avec la baie de la chambre du premier étage ; que cette baie est axée sur le faîte du toit ; que l'implantation de la porte de garage dépend du volume secondaire ; et que la position de ces baies n'est pas de nature à porter atteinte à la lisibilité des différents volumes et façades ».

Ces motifs rappellent les raisons principales pour lesquelles le collège communal a refusé d'octroyer en 2008 et 2010 les permis d'urbanisme sollicités pour des projets similaires à celui autorisé par l'acte attaqué en termes de programme (démolition et reconstruction d'une habitation), à savoir le manque d'intégration au cadre bâti (typologie du bâtiment) et le caractère restreint du recul par rapport à la limite mitoyenne.

Sur ces deux aspects, le projet autorisé par l'acte attaqué se distingue de ceux ayant fait l'objet des refus précités. A la différence des projets refusés en 2008 et en 2010, lesquels proposaient notamment la construction d'un volume principal implanté parallèlement à la voirie, présentant une hauteur sous faîte supérieure à celles des bâtiments voisins et offrant un parement en brique de ton rouge-orange ou rouge-brun à rose foncé et, en partie, enduit d'une couleur crème, le projet litigieux envisage la construction d'un volume principal implanté perpendiculairement à la voirie, présentant une hauteur sous faîte se situant à un niveau intermédiaire entre celles des bâtiments voisins et offrant un parement en brique recouverte d'un badigeon de ton blanc. En outre, alors que les précédentes habitations projetées étaient implantées respectivement à 4 mètres et 4,80 mètres de la limite latérale droite de propriété, l'habitation autorisée par l'acte attaqué se situe à 5,25 mètres minimum de cette même limite.

Le projet autorisé par l'acte attaqué se distinguant des anciens projets, notamment, quant à son implantation et son gabarit, les parties requérantes n'établissent pas l'existence d'une ligne de conduite dans le chef de la partie adverse. L'appréciation favorable portée par celle-ci sur le projet litigieux ne constitue pas un revirement d'attitude dans son chef, d'autant plus qu'elle ne s'est pas prononcée différemment dans un délai rapproché, plus de 15 ans s'étant écoulés depuis le refus de permis de 2010, ni en application d'une même réglementation, le CoDT étant entretemps entré en vigueur.

3. La motivation de l'acte attaqué permet à suffisance de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité communale a estimé, en opportunité, que le projet, tel que modifié en cours de procédure, répond adéquatement aux objections que le projet initial soulevait, est admissible au regard du bon aménagement des lieux et peut être autorisé. Elle considère que les plans modificatifs déposés par les demandeurs de permis rencontrent en grande partie ses attentes, la réduction de la taille de différentes pièces permettant de reculer l'ensemble des volumes de 110 centimètres par rapport à la limite de propriété entre les n^{os} 13 et 15 et d'augmenter la distance à 5,25 mètres minimum, de même que la suppression de la lucarne du premier étage en façade nord permettant de rendre admissibles les vues vers la propriété située au n°13. Elle en déduit que le projet, tel que remanié, s'intègre harmonieusement dans son environnement bâti et non bâti.

Les parties requérantes ne démontrent pas que l'appréciation portée par l'autorité sur le projet, tel que modifié, est en contradiction avec sa position adoptée à propos du projet initial ou est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation. Ce faisant, elles tentent en réalité de substituer, en opportunité, leur propre appréciation à celle de l'autorité à propos de l'implantation et du gabarit du projet

et des rapports qu'il entretient avec leur habitation, ce qu'elles ne peuvent, sauf à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité, preuve non rapportée en l'espèce. La circonstance qu'à leur estime, les modifications apportées au projet constituent des « ajustements marginaux » ou sont « mineures » ne suffit pas à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité.

Prima facie, le premier moyen n'est pas sérieux.

VIII. Second moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un second moyen, qu'elles divisent en trois branches, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT), « de l'atteinte à l'effet utile des mesures de publicité, de la motivation inadéquate de l'acte attaqué, des principes généraux de bonne administration et, plus particulièrement, du devoir de minutie, du bon aménagement des lieux, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur et de l'insuffisance dans les motifs de l'acte ».

Elles résument le moyen comme suit :

« Première branche

En ce que l'acte attaqué autorise la réalisation du projet, alors que, les différents éléments du dossier et en particulier les refus d'autorisation délivrés précédemment et les modification apportées au projet auraient dû la conduire à refuser le permis sollicité, celui-ci ne présentant pas des caractéristiques architecturales conformes à la typologie des bâtiments situés à proximité et qu'elle avait clairement décrite dans les précédents refus et alors que la volonté de l'autorité est et demeure, à la lecture de l'acte attaqué, de respecter cette typologie. Ce faisant, la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation et motive de manière inadéquate l'acte attaqué.

Deuxième branche

En ce que plusieurs réclamations ont été déposées dans le cadre de la procédure d'annonce de projet, lesquelles reprenaient une série d'objections à l'égard du projet dont la partie adverse n'a pas tenu compte sans que la motivation de l'acte attaqué ne permette de comprendre pourquoi nonobstant ces remarques le projet pouvait être autorisé alors que la motivation de l'acte attaqué doit permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité s'écarte des objections formulées durant l'annonce de projet, pour être adéquate.

Troisième branche

En ce que l'autorité considère que le projet n'est pas conforme aux prescriptions du G.C.U. par son écart relatif à l'alignement des baies mais considère que cet écart est anecdotique, alors que, elle n'a pas justifié l'écart par rapport aux conditions de

l'article D.IV.5 du CoDT, alors qu'elle avait considéré, avant le dépôt des plans modificatifs, que les conditions de cet article n'étaient pas remplies et alors qu'aucune modification relative à l'implantation des baies n'a été apportée lors du dépôt des plans modificatifs.

III.2.2. Résumé des griefs

15. Dans une première branche, en substance, il est reproché à l'acte attaqué de ne pas avoir tenu compte des éléments du dossier dans sa décision, lesquels auraient dû la conduire à refuser le permis. En effet, l'acte attaqué autorise la réalisation du projet, alors que celui-ci est sensiblement identique à différentes demandes qui ont conduit à des refus d'autorisation. La faible importance des modifications apportées au projet aurait dû la conduire à refuser le permis sollicité, celui-ci ne présentant pas les caractéristiques architecturales conformes à la typologie des bâtiments qu'elle avait clairement décrite dans ses précédents refus celle-ci ayant signalé dans l'acte sa volonté de maintenir cette typologie comme constitutive du bon aménagement des lieux à cet endroit. Ce faisant, la partie adverse commet une erreur manifeste d'appréciation et motive de manière inadéquate l'acte attaqué, la motivation permettant d'accepter le projet se rapprochant d'une clause de style applicable de manière générale à toutes nouvelles modifications de plans.

16. Dans une deuxième branche, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse n'a pas tenu compte des objections des parties requérantes.

17. Dans une troisième branche, l'autorité considère que le projet n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du G.C.U. en ce qui concerne son écart relatif à l'alignement des baies, mais considère que cet écart est anecdotique. Partant, d'une part, elle ne justifie pas cet écart au regard de l'article D.IV.5 du CoDT, alors qu'elle avait considéré, avant le dépôt des plans modificatifs par les demandeurs, que les conditions de l'article précité n'étaient pas remplies et alors qu'aucune modification relative à l'alignement de ces baies n'a été introduite dans les plans modificatifs ».

VIII.2. Examen prima facie

A. Première branche

1. Les considérants de l'acte attaqué ici critiqués par les parties requérantes sont libellés comme suit :

« Considérant qu'au-delà des écarts relativement mineurs et gérables, le projet tel que proposé ne s'intègre pas harmonieusement dans son environnement bâti et non bâti ; qu'en effet, les constructions environnantes présentent des volumes étroits, implantés de manière similaire, pignon orientés vers la voirie ; que le projet introduit, propose un volume principal plus large que ceux présents à proximité, accompagné d'un volume secondaire disposé perpendiculairement ; que cet ensemble génère une composition bâtie imposante et massive, réduisant de manière significative l'unique passage latéral et entraînant une proximité accrue avec le voisin situé au nord de la parcelle ; que cette configuration crée des vues rapprochées, lesquelles, bien que respectant les dispositions du code civil (recul minimal de 1,90 m), accentue l'effet de promiscuité ; que de surcroît, le projet prévoit sur cette façade nord de larges baies vitrées ouvrant des vues directes sur la propriété voisine ; que dès lors, il y a lieu de revoir le projet afin de permettre un plus grand recul par rapport à l'habitation de la parcelle se trouvant au nord de celle de la présente demande et de revoir les baies de la façade nord ;

> Considérant dès lors qu'en l'état, le projet compromet les objectifs de développement territorial d'aménagement du territoire ou d'urbanisme ; qu'il ne contribue pas à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis ;
>
> […]
>
> Considérant que les plans rencontrent en grande partie les attentes du collège communal ; l'aménagement intérieur du projet afin de réduire la taille de différentes pièces permettant dès lors de reculer l'ensemble des volumes de 110 cm par rapport à la limite de propriété entre le n°13 et le n°15 (objet de la demande) augmentant la distance à 5,25 mètre[s] minimum et la lucarne ayant une vue sur le n°13 a été supprimé (versant nord) ».

Comme déjà relevé dans le cadre de l'examen du premier moyen, les parties requérantes ne démontrent pas que l'autorité communale a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que les modifications apportées au projet initial, consistant en une augmentation du recul par rapport à la limite de propriété située au nord de la parcelle litigieuse et en la suppression de la lucarne située au premier étage en façade nord de l'habitation projetée, sont de nature à réduire l'effet de promiscuité généré par le projet initial, à atténuer l'impact des vues directes depuis le projet vers la propriété des parties requérantes et à le rendre admissible sous ces aspects.

Il ressort également de l'examen du premier moyen que la motivation de l'acte attaqué permet à suffisance de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité communale a estimé, en opportunité, que le projet, tel que modifié en cours de procédure, peut être autorisé et répond adéquatement aux objections que le projet initial soulevait.

2. La circonstance que des vues directes sont encore possibles depuis les baies vitrées prévues en façade nord du volume secondaire accolé parallèlement au volume principal et se développant à 3,52 mètres de la limite de propriété ne suffit pas à établir leur inadmissibilité compte tenu notamment de la situation, au rez-de-chaussée, de ces baies, de la présence d'une haie plantée le long de cette limite de propriété et de la différence de niveau entre l'habitation projetée et la propriété des parties requérantes, la première se situant en contrebas de la seconde.

3. Sur le grief pris de la non-conformité des caractéristiques architecturales du projet à la typologie des bâtiments situés à proximité, il se déduit de la motivation de l'acte attaqué que l'autorité communale estime qu'en soi, la largeur du volume principal et le développement perpendiculaire des volumes secondaires ne sont pas de nature à entraîner une rupture dans l'environnement bâti et non bâti dans lequel le projet est destiné à s'implanter.

Les parties requérantes n'établissent pas que cette appréciation est entachée d'une erreur manifeste. Les plans joints à l'acte attaqué font apparaître que plusieurs autres constructions se développant le long du sentier de l'Hayette disposent de volumes secondaires accolés perpendiculairement à un autre volume, notamment celle située sur la parcelle voisine au sud du projet, et que la largeur du volume principal n'est pas sans commune mesure avec celle que présentent d'autres volumes situés dans l'environnement immédiat du projet, notamment ceux implantés aux n^{os} 8 et 10 de ce sentier.

Prima facie, la première branche du second moyen n'est pas sérieuse.

B. Deuxième branche

4. La motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas, en principe, contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de l'instruction de la demande de permis. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement aux objections et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'instruction d'une demande, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, la décision ne peut être considérée comme adéquatement motivé que si elle permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

5. En l'espèce, le considérant de l'acte attaqué – non critiqué par les parties requérantes – qui synthétise les principaux griefs formulés lors de l'enquête publique à l'encontre du projet initial est libellé comme suit :

> « Considérant que les réclamations portent principalement sur un gabarit jugé disproportionné et une densification excessive du bâti ; une rupture d'alignement et d'harmonie architecturale avec les constructions voisines ; un recul latéral insuffisant (2,5 m) entrainant une perte d'intimité et de luminosité ; une imperméabilisation importante du terrain (environ 30%) ; que ces réclamations sont pertinentes et rejoignent ce qui a été évoqué ci-dessus ».

Les demandeurs de permis ont déposé des plans modificatifs à la demande de l'autorité communale de revoir leur projet « afin de permettre un plus grand recul par rapport à l'habitation de la parcelle se trouvant au nord de celle de la présente demande et revoir les baies de la façade nord », lesquels plans sont considérés comme répondant en grande partie aux attentes de l'autorité. L'acte attaqué contient notamment les motifs suivants à cet égard :

« Considérant que les plans [modificatifs] rencontrent en grand partie les attentes du collège communal : l'aménagement intérieur du projet afin de réduire la taille de différentes pièces permettant dès lors de reculer l'ensemble des volumes de 110 cm par rapport à la limite de propriété entre le n°13 et le n°15 (objet de la demande) augmentant la distance à 5,25 mètre[s] minimum et la lucarne ayant une vue vers le n°13 a été supprimée (versant nord) ».

La motivation de l'acte attaqué répond à suffisance aux objections formulées à propos du projet initial lors de l'annonce de projet. L'augmentation de la distance séparant le projet de la limite de propriété nord et la suppression de la lucarne au premier étage du volume principal permettent, à l'estime de l'autorité communale, de rendre admissible l'impact de celui-ci sur la propriété des parties requérantes en termes d'ensoleillement, de vues et de respect de l'intimité.

Il se déduit également de la motivation de l'acte attaqué que son auteur estime qu'en soi, la largeur du volume principal et le développement perpendiculaire des volumes secondaires ne sont pas de nature à entraîner une rupture dans l'environnement bâti et non bâti dans lequel le projet est destiné à s'implanter. Elle permet de comprendre les raisons pour lesquelles le permis d'urbanisme sollicité a été délivré.

Prima facie, la deuxième branche du second moyen n'est pas sérieuse.

C. Troisième branche

6. L'article D.IV.5 du CoDT dispose ce qui 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 ».

Aux termes de cette disposition, un permis peut notamment s'écarter d'un guide communal d'urbanisme moyennant une motivation qui démontre, d'une part, que le projet ne compromet pas les objectifs du guide et, d'autre part, qu'il contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages.

La motivation formelle portant sur l'admissibilité d'un écart doit faire ressortir à suffisance que l'autorité s'est assurée que les deux conditions visées à l'article D.IV.5 du CoDT sont rencontrées. L'importance de cette motivation dépend

de la nature et de l'ampleur de l'écart admis et ne va pas jusqu'à exiger d'une autorité qu'elle donne les motifs de ses motifs.

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 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 bien entendu 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 précitée.

Concernant la seconde condition, un permis peut notamment s'écarter d'un outil à valeur indicative moyennant une motivation qui démontre que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. L'autorité doit d'abord démontrer qu'elle a une perception exacte des lignes de force du paysage, présenter ensuite l'impact du projet sur celles-ci et établir enfin la manière selon laquelle le projet respecte les lignes de force du paysage, les structure ou les recompose. Ces trois temps de l'analyse doivent apparaître dans la motivation.

7. En l'espèce, le projet autorisé par l'acte attaqué s'écarte du guide communal d'urbanisme (GCU) de Lasne pour la baie de la chambre du premier étage qui, au niveau de la façade avant de l'habitation projetée, n'est pas verticalement alignée par rapport à la porte du garage.

L'acte attaqué est notamment motivé comme suit à propos de cet écart :

« Considérant que le présent projet n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du G.C.U. ;

Considérant que l'écart relatif à l'alignement des baies est anecdotique ; qu'il concerne l'alignement de la porte de garage avec la baie de la chambre du premier étage ; que cette baie est axée sur le faîte du toit ; que l'implantation de la porte de garage dépend du volume secondaire ; et que la position de ces baies n'est pas de nature à porter atteinte à la lisibilité des différents volumes et façades ».

Il ressort de cette motivation, certes succincte, que l'autorité communale identifie l'objectif poursuivi par le GCU, à savoir la lisibilité des volumes et façades, et expose à suffisance en quoi le projet ne le compromet pas, compte tenu de ses spécificités, soit le caractère anecdotique de l'écart identifié dont il se déduit qu'il concerne seulement une petite partie du projet, et l'alignement cohérent de la baie de la chambre du premier étage, à l'origine de cet écart, par rapport au faîte du toit.

La motivation de l'acte attaqué relative à l'intégration du projet dans son environnement bâti et non bâti, telle que reproduite dans le cadre de l'examen du premier moyen, permet également de comprendre à suffisance les raisons pour lesquelles l'autorité communale considère, en opportunité, que le projet litigieux, tel que modifié en cours de procédure, contribue effectivement à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

En soutenant le contraire, les parties requérantes substituent à nouveau leur appréciation en opportunité à celle de la partie adverse, ce qu'elles ne peuvent, sauf à établir une erreur manifeste d'appréciation, non démontrée en l'espèce.

La motivation de l'acte attaqué pointe, en outre, l'implantation de l'habitation projetée, et par conséquent de la façade au droit de laquelle est percée la baie litigieuse, à 10,17 mètres de la limite avant de la parcelle, de même que le caractère boisé de celle-ci et la présence de végétation existante, notamment à l'avant de celle-ci, dont le maintien est imposé au titre de condition de l'acte attaqué.

Il résulte de ce qui précède que la partie adverse a motivé à suffisance les raisons pour lesquelles elle estime que les conditions visées à l'article D.IV.5 du CoDT sont rencontrées en l'espèce de manière à pouvoir s'écarter des prescriptions urbanistiques du GCU.

Prima facie, la troisième branche du second moyen n'est pas sérieuse.

Prima facie, le second moyen n'est sérieux en aucune de ses branches.

IX. Conclusions

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, alinéa 3, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par A.G est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 12 juin 2026, par la XIIIe chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Laure Demez,	conseillère d'État, présidente f.f.,
Simon Pochet,	greffier.

Le Greffier, La Présidente,

Simon Pochet Laure Demez