

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 103.474 du 8 février 2002

A.89.619/XIII-1563

En cause : **VAN DEN BORRE** Claire,
ayant élu domicile chez
Me Marie-France LEFEBVRE, avocat,
place Abbé Renard 6
1420 Braine-l'Alleud,

contre :

1. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles,
2. **la Commune de Lasne**,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
quai aux Huîtres 1/4
1300 Wavre.

Partie intervenante :

BOULAND Eric,
ayant élu domicile chez
Me Michel KIPS, avocat,
Grand'Place Baudouin I^{er} 1
1420 Braine-l'Alleud.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 25 février 2000 par Claire VAN DEN BORRE
qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 22 décembre 1999 par le
collège des bourgmestre et échevins de Lasne à Eric BOULAND pour la société privée
à responsabilité limitée unipersonnelle "Atelier d'architecture Eric BOULAND";

Vu l'arrêt n° 89.185 du 31 juillet 2000 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 6 septembre 2000 par la requérante;

Vu la requête introduite le 13 octobre 2000 par laquelle Eric BOULAND demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 25 octobre 2000 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 12 mars 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la requérante;

Vu l'ordonnance du 18 décembre 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 24 janvier 2002;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me M.-Fr. LEFEBVRE, avocat, comparaissant pour la requérante, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. FRANCIS, loco Me N. DUBOIS, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours sont les suivants :

1. Par compromis passé le 12 mai 1998 et selon acte authentique du 22 février 1999, la requérante vend à l'intervenant, celui-ci comparaissant, d'une part, en qualité de nu-propriétaire indivis et, d'autre part, comme représentant de la société privée à responsabilité limitée unipersonnelle "Atelier d'architecture Eric BOULAND", cette dernière bénéficiant de l'usufruit pour une durée de vingt ans, le terrain où viendraient s'implanter les constructions autorisées par l'acte attaqué.

2. Selon les prescriptions du plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez, arrêté par le Roi le 28 mars 1979, les lieux sont situés en zone d'habitat. Ne s'y appliquent ni plan particulier (ou communal) d'aménagement ni permis de lotir.

3. Un premier projet, introduit le 22 juin 1999, fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme le 10 août 1999, aux motifs suivants :

" Attendu que la présente demande porte sur la construction d'un bâtiment à destination de bureau sur un niveau et de logement sur deux niveaux;

Considérant que le bâtiment se compose d'un volume principal (bureau + logement) couvert d'une toiture à quatre pans et d'un volume annexe (garage) couvert d'une toiture à quatre pans, ces deux volumes étant reliés entre eux par une galerie courbe à toit plat;

Considérant que même si le présent projet tient compte de la forte déclivité du terrain en proposant une implantation en escalier des différentes parties du bâtiment, il nécessite d'importantes modifications du relief naturel du sol ainsi que l'abattage d'un nombre élevé d'arbres existants (chênes, hêtres, bouleaux, acacias, etc.), ceci en raison de la répartition trop étendue des différents volumes;

Considérant qu'en façade s(ud)-o(uest), le volume principal présente une hauteur sous corniche de 7,72m et une hauteur au faîte de 10,92m, ce qui entraîne, avec la répartition étendue des différents volumes, un impact important du projet dans le paysage;

Considérant que pour respecter au maximum les données naturelles du site (relief découpé, boisement, orientation, etc.) et donc intégrer davantage le projet dans son environnement, il convient de proposer une implantation au sol plus ramassée et des hauteurs maximum au faîte et sous corniche plus faibles;

Considérant que l'implantation des volumes projetés déborde de la zone de bâtisse prévue au plan de division dressé en date du 25 juin 1998 par le géomètre GUSTOT et qui prévoyait un recul de 8m par rapport au chemin du Bois Magonette et par rapport au chemin du Catty;

Vu le parti architectural choisi (plusieurs volumes, toitures à quatre pans, élévations en bardage bois ou en brique, etc.);

Vu la configuration et le caractère boisé des lieux;

Vu le bâti environnant".

4. Le 21 septembre 1999, après avoir revu partiellement son projet, l'intervenant introduit une nouvelle demande pour le compte de la société privée à responsabilité limitée unipersonnelle "Atelier d'architecture Eric BOULAND". Compte tenu de la forte déclivité du sol, l'arrière du bâtiment est, pour une large part, soit enterré soit dissimulé par des talus. Le rez-de-chaussée est affecté à des bureaux et les deux étages sont destinés au logement. Le parti architectural ne s'écarte pas sensiblement du premier projet, mais les plans portent la mention selon laquelle la hauteur des bâtiments a été réduite, le niveau de base de ces derniers étant situé à - 2,33 mètres au lieu de -1,33 mètre dans le projet initial et les hauteurs sous corniches et au faîte étant ramenées respectivement de 7,72 mètres à 5,39 mètres et de 10,92 mètres à 8,59 mètres. Un plan indique les arbres qu'il est prévu d'abattre à l'emplacement des constructions, les arbres à conserver (côté chemin du Bois Magonette), une zone "d'abattage progressif avec replantation" (à l'angle du chemin du Catty) et, enfin, une zone à reboiser du côté du fonds de la requérante.

5. Le 3 novembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins de Lasne adresse le dossier au fonctionnaire délégué de l'administration de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme en l'assortissant d'un avis favorable conditionnel. Sauf les conditions proposées, qui seront reproduites dans l'acte attaqué, l'avis considère qu'il a été satisfait aux vœux de la commune.

6. Le 13 décembre 1999, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable, "sous réserve de se conformer strictement au rapport du collège échevinal émis en date du 06/10/1999".

7. L'acte attaqué, pris le 22 décembre 1999, porte les motifs et conditions particulières qui suivent :

- " (...)
- Attendu que la présente demande porte sur la construction d'un bâtiment à destination de bureau sur un niveau et de logement sur deux niveaux;
 - Considérant que le bâtiment se compose d'un volume principal (bureau + logement) couvert d'une toiture à 4 pans et d'un volume secondaire (garage) couvert d'une toiture à 4 pans et relié au volume principal par une galerie à base courbe et à toit plat;

- Vu le refus de permis de bâtir délivré en date du 28 juillet 1999 pour un projet semblable sur le bien visé;
 - Considérant que le présent projet a été modifié pour répondre aux desiderata de la commune;
 - Considérant en effet que l'ensemble du bâtiment a été implanté à des niveaux inférieurs de façon à réduire son impression de grande hauteur et donc son impact dans le paysage;
 - Considérant que le présent projet limite dans un premier temps, l'abattage des arbres existants au périmètre de la construction projetée et prévoit dans un second temps, l'abattage progressif et la replantation des arbres existants autour de la construction tout en préservant les arbres existants le long du chemin du Bois Magonette;
 - Vu le parti architectural choisi;
 - Vu la configuration des lieux et le caractère boisé et découpé en relief de la parcelle visée;
 - Vu le bâti environnant;
- (...)

Article 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur Eric BOULAND, pour les travaux décrits ci-dessus qui devra :

- (...)
- se conformer aux dispositions relatives aux implantations du (des) bâtiments(s) (...);
 - Evacuer les terres de déblais;
 - Aménager les abords de la construction en respectant le relief naturel du sol;
 - Soumettre au Collège échevinal un échantillon de brique cimentée et de tuile ou ardoise noire ou grise préalablement au début des travaux;
 - Limiter le bardage bois à des parties restreintes des façades du bâtiment projeté;
 - Prévoir des portes de garage en bois;
 - Ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux vers les propriétés voisines;
 - Installer un système de décantation, épuration et évacuation des eaux usées sur bien propre par drainage en surface et prévoir un tuyau en attente pour le raccordement à l'égout futur;
 - N'abattre que les arbres indiqués au plan d'implantation;
 - Réaliser des plantations d'essences régionales exclusivement.

(...)"

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 84, 108 et 284 à 287 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et des articles 7 et 8 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne; qu'en une première branche, elle soutient que le dossier joint à la demande de permis n'étant pas complet, il ne pouvait permettre à l'autorité de statuer sur la demande en connaissance de cause, et que le plan de situation joint à la demande ne contient ni orientation, ni statut juridique de la voirie de desserte et ne permet pas d'appréhender les constructions voisines dans un rayon de 500 mètres des limites de la parcelle, pas plus d'ailleurs que dans un rayon de 50 mètres, alors que le terrain ne se situe pas sur le territoire bâti de la commune au sens du CWATUP; qu'elle ajoute par ailleurs que, contrairement à ce qui est prescrit par l'article 284, 3°, a, du CWATUP, le plan d'implantation ne reprend pas le statut juridique de la voirie et ne permet pas de

repérer dans le quartier les bâtiments voisins dans un rayon de 50 mètres des limites de la parcelle; qu'elle souligne que son propre bâtiment ne figure pas sur ce plan, pas plus que les systèmes de distribution d'eau et d'électricité, d'évacuation et d'épuration des eaux usées, ni les servitudes du fait de l'homme, dont une qui a été établie à son profit; que, selon elle, les cotations du terrain ne sont pas indiquées, les aires de stationnement et de manoeuvre des véhicules ne sont pas illustrées, les vues en plans sont "tout à fait schématiques" et dépourvues de coupe longitudinale, et les matériaux utilisés ne sont pas renseignés; que, dans une seconde branche, la requérante souligne les lacunes et erreurs substantielles qui vicient la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et, par voie de conséquence, l'autorisation attaquée; qu'elle fait valoir que la notice, qui ne correspond pas au modèle annexé à l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991 portant exécution du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, minimise l'ampleur des déboisements et la richesse biologique du site et nie, contre toute évidence, les modifications apportées au régime naturel d'écoulement des eaux;

Considérant que d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de permis de bâtir ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité de celui-ci lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes, l'autorité compétente a pu se prononcer en pleine connaissance de cause;

Considérant qu'en l'espèce, les critiques formulées par la requérante à propos des plans de situation et d'implantation déposés à l'appui de la demande ne peuvent conduire à la conclusion que la partie adverse a été induite en erreur; que la mention du statut juridique de la voie de desserte n'aurait eu d'utilité que pour recueillir, le cas échéant, l'avis de l'administration régionale ou provinciale des routes; qu'il n'est cependant pas contestable que le chemin du Bois Magonette est une voirie communale; que la largeur, le revêtement et les abords des chemins du Bois Magonette et du Catty sont illustrés par les photographies qui étaient jointes à la demande de permis; que la configuration du quartier est partiellement illustrée par l'extrait de la matrice cadastrale où figure l'habitation de la requérante; que le plan de situation et les photographies précitées donnent une impression générale de la nature des lieux; que s'il est exact que les systèmes de distribution ne sont pas renseignés, on n'aperçoit cependant pas en quoi cet élément ferait grief à la requérante; qu'en l'absence actuelle, et supposée connue de la commune, de réseau d'égouttage, un système d'épuration des eaux usées est prescrit dans l'acte attaqué; que le moyen ne précise pas la nature et le mode d'exercice des servitudes du fait de l'homme qui auraient dû être renseignées; que les courbes de

niveau et le relief sont renseignés dans les plans en coupe et d'implantation; que s'il est exact que les plans joints à la demande n'illustrent pas d'aire de stationnement en plein air et de voie de desserte intérieure, l'influence de ces lacunes est cependant réduite, d'une part, par l'exiguïté de la parcelle et, d'autre part, par l'obligation, inscrite dans l'acte, d'en respecter le caractère arboré; que ces éléments empêchent de concevoir des aires de manoeuvre et de circulation intérieures de vastes dimensions; qu'on n'aperçoit pas en quoi les prétendues insuffisances des coupes longitudinales auraient pu influencer la décision et que contrairement à ce qu'affirme la requérante les matériaux de constructions sont bien renseignés; qu'il ne ressort pas de ces éléments que l'auteur de l'acte aurait été insuffisamment informé d'autant que cet acte a été précédé d'un refus, motivé par l'impact excessif du projet initial sur la couverture végétale et le relief naturel du sol; que, par ailleurs, l'utilisation du modèle de notice annexé à l'arrêté de l'Exécutif du 31 octobre 1991 n'est pas prévue à peine de nullité; que les développements du moyen ne précisent pas non plus les rubriques du modèle réglementaire qui ne figuraient pas dans le document qui était joint à la demande de permis; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 330 et 332 à 334 du CWATUP; qu'elle soutient que la profondeur du bâtiment envisagé mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse, est de 24,80 mètres et qu'il s'ensuit que le projet litigieux aurait dû être soumis à enquête publique puisqu'il correspond au cas, précisé à l'article 330, 2°, du CWATUP, d'un bâtiment dont la profondeur est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës;

Considérant que l'article 330 du CWATUP dispose comme suit :

" Doivent être soumises à une enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 332 à 343, (...) les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants (...),

2° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës";

Considérant que cette disposition implique à tout le moins l'existence d'un alignement ou d'un front de bâtisse de référence; qu'en l'espèce, l'examen des pièces produites aux dossiers des parties, et particulièrement de l'extrait de matrice cadastrale,

exclut, pour le quartier considéré, tout alignement ou tout front de bâtisse; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'article 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, en ce que, première branche, l'autorité administrative a changé d'attitude sans motifs suffisants, après avoir refusé un projet très proche du projet litigieux, que, deuxième branche, l'administration n'a pas tenu compte de l'avis donné, le 2 décembre 1997, par la commission consultative communale d'aménagement du territoire et que, troisième branche, l'acte attaqué ne contient aucune motivation relative à l'impact du projet sur son environnement;

Considérant, sur la première branche du moyen, que le premier projet introduit le 22 juin 1999 a fait l'objet d'un refus de permis le 10 août 1999 en raison de son impact important dans le paysage; que le refus de permis proposait, pour respecter au maximum les données naturelles du site, "une implantation au sol plus ramassée et des hauteurs maximum au faîte et sous corniche plus faibles"; qu'il ressort du dossier que la hauteur des bâtiments, dans le deuxième projet, a été réduite, le niveau de base de ces derniers étant situé à -2,33 mètres au lieu de -1,33 mètre dans le projet initial et que les hauteurs sous corniches et au faîte ont été ramenées respectivement de 7,72 mètres à 5,39 mètres et de 10,92 mètres à 8,59 mètres; que l'auteur de l'acte attaqué a valablement pu estimer, au vu de ces éléments, sans que sa décision constitue un revirement d'attitude injustifié, que "l'ensemble du bâtiment a été implanté à des niveaux inférieurs de façon à réduire son impression de grande hauteur et donc son impact dans le paysage"; que, sur la deuxième branche, outre qu'il n'est pas soutenu que l'auteur de l'acte devait obligatoirement recueillir l'avis de la commission consultative communale et que l'objet de l'avis cité- le maintien de la couverture végétale et du relief naturel- aurait été ignoré par l'autorité, on n'aperçoit pas pourquoi celle-ci aurait dû formellement prendre en compte un avis relatif au projet de lotissement, qui a précédé de plus de dix-huit mois la première demande de l'intervenant et qui se cantonne, par la force des choses, à des considérations générales par ailleurs nuancées; que, sur la troisième branche, en motivant l'acte attaqué par les considérations selon lesquelles "l'ensemble du bâtiment a été implanté à des niveaux inférieurs de façon à réduire son impression de grande hauteur et donc son impact dans le paysage" et "le présent projet limite dans un premier temps, l'abattage des arbres existants au périmètre de la construction projetée et prévoit dans un second temps, l'abattage progressif et la

replantation des arbres existants autour de la construction tout en préservant les arbres existants le long du chemin du Bois Magonette", d'une part, et en imposant les conditions qui l'assortissent, d'autre part, la partie adverse a tenu compte de l'impact du projet sur son environnement; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen de la violation des articles 1^{er}, 84 et 108 du CWATUP et des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contradiction dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle fait valoir, en une première branche, que "l'ensemble des éléments du dossier démontre que la parcelle est insuffisante pour pouvoir recevoir deux habitations" et que les dimensions de la construction autorisée seraient manifestement excessives compte tenu de la configuration des lieux et du bâti environnant, qualifiés d'exceptionnels; qu'elle ajoute que la hauteur sous corniche "habituellement autorisée" serait de cinq mètres à cinq mètres cinquante et que les bâtiments traditionnels ne comporteraient que deux, et non trois, niveaux habitables; qu'en une seconde branche, elle soutient que la partie adverse a violé les dispositions visées au moyen en ne tenant compte ni de l'avis de la commission communale d'aménagement du territoire du 2 décembre 1997 ni du refus de permis du 10 août 1999;

Considérant, sur la première branche, que la requérante n'allègue pas qu'il y aurait d'autres prescriptions réglementaires à prendre en compte que celles du plan de secteur qui l'inscrit en zone d'habitat; que pour le surplus, l'extrait de matrice cadastrale indique la présence, aux alentours, de bâtisses au moins aussi importantes que celle qui est en litige et que la comparaison de l'emprise au sol et de la surface de la parcelle ne révèle pas une appréciation manifestement déraisonnable de la part de l'autorité; que le moyen n'est pas fondé en sa première branche;

Considérant qu'il a déjà été répondu à la deuxième branche qui se confond avec le troisième moyen;

Considérant que la requérante prend un cinquième moyen de la violation des articles 115, alinéa 2, 123 et 308, 2^o, du CWATUP et des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'elle soutient que l'acte attaqué aurait dû comporter, en annexe, des plans précisant l'exacte portée des conditions imposées au bâtisseur; qu'elle fait référence à la jurisprudence du Conseil d'Etat suivant laquelle l'autorité qui requiert des modifications à un projet ne peut

délivrer l'autorisation sans être en possession de nouveaux plans; qu'elle estime que la façon d'agir de l'auteur de l'acte revient à donner un blanc-seing au bénéficiaire du permis;

Considérant que les conditions imposées à l'intervenant par la partie adverse ne portent que sur des points mineurs et n'autorisent pas d'option architecturale; qu'elles sont par ailleurs suffisamment précises pour que leur méconnaissance puisse, le cas échéant, être sanctionnée; qu'au contraire des situations citées par la requérante, l'acte attaqué ne laisse pas à l'intervenant la possibilité de modifier le projet à sa guise; qu'il s'ensuit que l'élaboration de nouveaux plans ou la modification des plans existants ne s'imposait pas; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un sixième moyen de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration et de légitime confiance, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle soutient qu'en délivrant l'autorisation contestée, le collège des bourgmestre et échevins aurait rompu une ligne de conduite qu'il se serait fixée en refusant, dans un premier temps, le permis sollicité et déçu une attente légitime qu'il aurait fait naître chez la requérante;

Considérant que la requérante, qui a vendu à l'intervenant une parcelle inscrite en zone d'habitat au plan de secteur, ne peut faire valoir de droit à ce que le terrain litigieux reste dépourvu de construction pas plus qu'une attente légitime à ce qu'il en soit ainsi; qu'un engagement de la commune allant dans ce sens serait entaché d'excès de pouvoir; que, pour le surplus, le grief formulé fait double emploi avec la première branche du troisième moyen et avec le quatrième moyen, qui critiquent le revirement d'attitude de l'administration; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 471,01 euros, sont mis à charge de la requérante à concurrence de 347,06 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 123,95 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le huit février deux mille deux par :

M ^{mes} GEHLEN,	conseiller d'Etat, président f.f.,
GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M. DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GEHLEN.