

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 163.482 du 12 octobre 2006

A.174.561/XIII-4220

En cause :

1. **LAMBERT** Jacques,
 2. **PILKINGTON** Michaël,
 3. **LENGRAND** Myriam,
- ayant tous trois élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

1. **la Commune de Lasne**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **ALBERT** Christophe,
 2. **PAQUOT** Corine,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Rahim HACHEM SAMII, avocat,
avenue Louise 65 bte 2
1050 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 4 juillet 2006 par Jacques LAMBERT, Michaël PILKINGTON et Myriam LENGRAND, tendant à la suspension de l'exécution du

"permis d'urbanisme n° 2005/226 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Lasne en date du 13 mars 2006 à Monsieur et Madame ALBERT-PACOT pour une construction d'une habitation avec profession libérale secondaire sur un bien sis avenue du Général Lobau et cadastré troisième division, section A, n° 46z";

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 25 juillet 2006 par laquelle Christophe ALBERT et Corine PAQUOT demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 18 septembre 2006 fixant l'affaire à l'audience du 2 octobre 2006 à 10.00 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Th. HAUZEUR, loco Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Y. TOURNAI, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse et Me R. HACHEM SAMII, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, 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 de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 21 octobre 2005, Christophe ALBERT et Corine PAQUOT sollicitent l'autorisation de construire une habitation avec profession libérale secondaire sur un bien sis à Lasne, avenue du Général Lobau et cadastré 3^{ème} division, section A, n°46z. Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Nivelles approuvé par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981. Il est situé sur le lot n° 21 dans le périmètre du lotissement n° 180/FL/25 (I11) non périmé autorisé en date du 21 janvier 1975, et en zone résidentielle au schéma de structure communal adopté par arrêté ministériel du 19 décembre 2000.

2. Le 21 novembre 2005, la commune de Lasne délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

3. En séance du 6 décembre 2005, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) "décide d'ouvrir une enquête publique du 07 décembre 2005 au 21 décembre 2005, conformément à l'article 330.11° et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWA-TUP) et de soumettre la demande à l'avis de la C.C.A.T.. Le projet déroge aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne : la présence non autorisée d'une profession libérale (secondaire); la hauteur des lucarnes (1,60 m) supérieure à 1,20 m; la hauteur sous corniche (5 m) supérieure à 4,50 m (article 330.11° du CWATUP)", et émet un avis défavorable en raison du non-respect du permis de lotir.

4. Une enquête publique se tient du 7 au 21 décembre 2005 et suscite 21 lettres de remarques et réclamations.

5. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne émet, en séance du 28 décembre 2005, un avis favorable sur la demande.

6. Le 24 janvier 2006, le collège des bourgmestre et échevins sollicite l'avis du fonctionnaire délégué et sa décision sur la demande de dérogation.

7. Le 26 janvier 2006, les demandeurs de permis déposent des plans modifiés, réceptionnés par le service urbanisme le 27 janvier 2006.

8. En séance du 30 janvier 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne "décide d'approuver les plans modifiés n°s 1/2 et 2/2 datés du 26/01/2006 et reçus au service de l'urbanisme le 27/01/2006 qui annulent et remplacent les plans n°s 1/2 et 2/2 datés du 21/10/2005, de transmettre au Fonctionnaire délégué deux jeux de plans modifiés en complément de la demande d'avis daté du 28/12/2005

et décide de mettre le dossier en attente de l'avis du Fonctionnaire délégué de la région wallonne".

9. La délibération du 30 janvier 2006 et les plans modifiés sont transmis au fonctionnaire délégué le 3 février et réceptionnés le 7 février 2006.

10. Le 13 mars 2006, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées.

11. A la même date, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée.

12. Par courriers du 22 mars 2006, la commune de Lasne informe les requérants et les réclamants dans le cadre de l'enquête publique que le collège des bourgmestre et échevins réuni en séance du 13 mars 2006 a octroyé le permis sollicité et que le dossier peut être consulté au service de l'urbanisme tous les jours ouvrables de 9 heures à 12 heures. La copie du permis d'urbanisme n'est pas jointe à ces courriers;

Considérant que par requête introduite le 25 juillet 2006, Christophe ALBERT et Corine PAQUOT demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure de référé; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; que l'article 8, alinéa 2, 5^o de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 dispose que la demande de suspension doit contenir un exposé des faits de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au demandeur un préjudice grave difficilement réparable; que pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa demande de suspension, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal;

Considérant que les requérants justifient le risque de préjudice grave difficilement réparable comme suit :

- " 1. Le lieux d'implantation est situé avenue du Général Lobau à Plancenoit (Lasne) et se situe en périphérie d'une zone d'habitant bordant la plaine de la Bataille de Waterloo, au Sud du ruisseau La Lasne.
2. L'avenue du Général Lobau est une voirie interne d'un lotissement qui se termine en cul de sac et dispose de deux petits prolongements latéraux (avenue du Général Milhaud et avenue du Général Duhesme), également voiries sans issue.

Le terrain d'implantation se situe à l'angle du clos du Général Lobau et de l'avenue du Général Duhesme. Le clos du Général Lobau est une voirie étroite et sans issue.

Les requérants sont quant à eux situés de l'autre côté de la voirie constituée par l'avenue du Général Lobau et son prolongement le clos du Général Lobau, en face du terrain d'implantation.

En particulier, les requérants PILKINGTON et LAMBERT se situent en face du terrain de part et d'autre de celui-ci.

3. Les requérants ont décrit dans leur réclamation le caractère isolé et calme du lotissement :

« Au fil des années, nous avons créé un quartier (clos sans issue) calme et convivial où il fait bon vivre.

Nous respectons la nature, les choses et les personnes.

Nous connaissons les voitures des voisins ce qui nous permet d'effectuer une surveillance bienveillante, celle-ci nous a parfois fait éviter les désagréments du cambriolage et agressions.

Une profession libérale même secondaire va mettre en péril cette quiétude très importante à nos yeux».

Comme d'autres résidents du lotissement le précisent,

« Il s'agit d'un quartier calme, purement résidentiel, se terminant en cul de sac. Par essence, le passage de véhicules ne peut être que limité ! L'instauration d'une profession libérale, en particulier médicale ou paramédicale, conduirait à un va et vient permanent de voitures ... Attention, enfants et personnes âgées, qui avaient pris l'habitude de jouer ou vous balader librement dans votre belle avenue ...»

Cette caractéristique spécifique du lotissement est renforcée par les prescriptions réglementaires du lotissement qui préconisent un aménagement spécifique :

- tant au niveau de l'affectation : celle-ci est une affectation exclusivement «résidentielle»;
- qu'au niveau architectural : il s'agit de l'implantation de «villas isolées».

4. Le projet litigieux porte d'abord atteinte à une donnée essentielle du lotissement en permettant la localisation d'une affectation non résidentielle.

Cette affectation - celle d'un bureau de consultation de profession libérale - risque d'entraîner, par les contraintes de déplacements et de visites qu'elle implique, une perte de la quiétude du quartier, en particulier dans la voirie étroite et sans issue que constitue le clos du Général Lobau.

Cette affectation engendrera nécessairement la circulation inhérente à l'exploitation dudit bureau.

L'on ne perdra pas de vue, au regard de la gravité du préjudice, qu'il s'agit là d'une prescription essentielle du lotissement à laquelle il est porté atteinte.

5. Sur un plan architectural, le projet dénote également par rapport aux prescriptions urbanistiques.

Le permis délivré précise que «l'habitation projetée est composée d'un volume principal couvert d'une toiture à 2 pans, de volumes secondaires couverts d'une toiture à 2 pans et accolés parallèlement ou perpendiculairement à la façade Nord Est et aux pignons Nord Est et Sud Ouest du volume principal».

En effet, la construction projetée est d'abord composée d'un volume principal d'une longueur de 10,40 mètres sur une largeur de 9,40 mètres, soit une superficie au sol de quelques 180 m² pour le volume principal et ce sur trois niveaux (soit quelques 500 m² au total). A ce volume principal, s'adjoint :

- un volume secondaire accolé à la façade arrière du volume principal (au Sud Ouest) d'une superficie de 7,40 mètres sur 5,30 mètres, soit une superficie au sol de 39,42m²
- un second volume secondaire de 6,60 mètres sur 6,60 mètres, soit 43,56 m² au sol, décalé à gauche par rapport au volume principal (au Sud Est) et justifié par la création du bureau de consultation secondaire du demandeur de permis.

Il en résulte l'implantation d'un bâtiment d'une longueur de 29m (6,6 + 19,40 + 3,00);

Or, la prescription urbanistique 1 de l'annexe II du permis de lotir prévoit l'implantation de «villas isolées, résidentielles et unifamiliales».

Le complexe projeté, composé d'un volume principal et de deux volumes secondaires en décrochement ne répond pas au concept de «villa isolée» et apparaît en rupture avec l'habitat existant composé de villas mono volumes.

Ce faisant, sur un plan urbanistique et architectural, la construction autorisée, par l'importance de son gabarit et l'existence de deux volumes secondaires, ne répond pas au concept de «villa isolée, résidentielle et unifamiliale» imposé par les prescriptions du permis de lotir.

6. Par ailleurs, comme il le fut précisé lors du développement du troisième moyen, des prescriptions du lotissement, il résulte que la hauteur totale d'un bâtiment sous corniche peut être de 0,50 mètre + 4,50 mètres = 5 mètres par rapport au niveau du sol atteint à la limite mitoyenne.

Dans le cas d'espèce, le projet excède considérablement ces normes puisque le talus, du côté du pignon Nord Est, atteint 2,27 mètres et la hauteur sous corniche 5 mètres, ce qui donne au total une hauteur de 7,77 mètres au lieu des 5 mètres autorisés.

Il y va d'un accroissement de plus de 50% par rapport à la hauteur autorisée, ce qui ne peut être considéré comme un «surplus de hauteur de faible importance».

Par rapport à la voirie, le gabarit total atteint une hauteur de 11,62 mètres (9,35 m de bâtiment + 2,22 m de dénivelé).

Les photographies versées au dossier manifestent clairement le surplomb du terrain existant, surplomb atteignant, comme en témoignent les plans d'élévation, jusqu'à 2,27 m de hauteur.

Autrement dit, le bâtiment de 9,35 mètres de hauteur se déploiera à quelques 2,27 mètres du niveau du sol soit, par rapport aux bâtiments situés en face, comme s'il s'implantait à partir de leur premier étage ...

7. Actuellement, les requérants disposent d'une vue dégagée sur l'ensemble de la parcelle.

Certes, ceux-ci ne peuvent se prévaloir en zone constructible du maintien de cette situation de fait. Il reste que les prescriptions du permis de lotir en ce qu'elles n'autorisent que des villas isolées implantées au niveau normal du sol ne permettent nullement :

- l'implantation d'un bâtiment d'une longueur de 29 m (6,6 + 19,40 + 3,00);
- sur une hauteur de 11,62m (9,35 + 2,22).

Il s'agit de l'implantation d'un bloc massif, avec une vue plongeante sur les propriétés et les jardins des requérants.

Cette implantation les prive d'un minimum de dégagement dans les perspectives visuelles, dégagement qui serait préservé par une implantation conforme au permis de lotir.

8. Il y va d'une dénaturation importante du cadre de vie des requérants qui est constitutive, dans leur chef, d'un préjudice grave (...).

9. Il y va également d'un préjudice difficilement réparable dans la mesure où la construction, une fois réalisée, ne permettrait que très difficilement une remise dans le pristin état.

Le caractère difficilement réparable du préjudice est en effet lié au fait du caractère très aléatoire de la remise en état des lieux, si, au terme d'une procédure en annulation, le permis devait être annulé alors qu'il est hautement probable que l'immeuble soit construit et les appartements loués ou vendus : «la démolition de bâtiments construits sur la base d'un permis irrégulier est certes possible mais n'en reste pas moins incertaine; en cas d'annulation, le requérant devra introduire des procédures aux résultats aléatoires puisque, d'une part, dans l'hypothèse où la démolition serait ordonnée, il n'en aurait pas moins subi pendant plusieurs années le préjudice qu'il invoque» (cfr notamment C.E., Bedoret, n° 39.049 du 25 mars 1992).

Par ailleurs, le projet envisagé emporte une dénaturation de l'environnement existant dont bénéficie les requérants. Ce préjudice subi quotidiennement n'est pas susceptible d'être adéquatement réparé par la seule annulation de l'acte attaqué";

Considérant que le permis attaqué autorise la construction d'une villa sur une parcelle inscrite en zone d'habitat au plan de secteur, à l'intérieur d'un lotissement, qui a dès lors vocation à être construite; que les requérants contestent la destination autorisée d'une pièce du bâtiment projeté, celle qui est qualifiée de "bureau privé" et

redoutent les inconvénients qui résulteraient de l'usage de cette pièce en cabinet réservé à l'exercice d'une profession libérale;

Considérant que sur ce point, le permis attaqué est motivé comme suit :

- " Considérant cependant que l'exercice d'une profession libérale ne peut être autorisé dans le lotissement; que la plupart des réclamations porte sur la crainte de l'augmentation du trafic dû à l'exercice d'une profession libérale;
- Considérant que, même si les procès d'intention ne sont pas cautionnés par la présente assemblée, il y a lieu de veiller à la quiétude du voisinage et au respect des prescriptions urbanistiques en vigueur; qu'il y a donc lieu de modifier la destination des pièces situées au-dessus du garage (bureau de consultation, archives et salle d'attente) en une seule pièce à destination de bureau privé et de remplacer la porte d'entrée pleine secondaire par une porte-fenêtre vitrée";

Considérant dès lors, qu'à lire la motivation de l'acte attaqué celui-ci ne vise pas mais exclut toute destination à usage de profession libérale; que le risque de préjudice grave allégué en raison d'une perte de quiétude du quartier dûe aux conséquences d'une telle affectation est donc écarté;

Considérant que la construction projetée sera construite perpendiculairement à l'avenue du Général Lobau; qu'en conséquence, le bâtiment n'offrira qu'un pignon à la vue des requérants, la longueur de l'immeuble n'ayant pas d'impact majeur sur son aspect visible depuis leur propriété; que sur le plan architectural, la construction en projet, constituée d'un volume principal et de deux volumes secondaires, ne contrevient pas aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir, lesquelles n'interdisent pas la construction dans la zone aedificandi de villas isolées, résidentielles et unifamiliales composées de plusieurs volumes; qu'il faut relever à cet égard que, sur la base du reportage photographique joint au dossier des requérants, la villa de Michaël PILKINGTON semble elle-même constituée d'un volume principal et d'un volume secondaire constitué de deux niveaux (le rez-de-chaussée étant affecté à usage de garage); que la construction projetée ne paraît donc pas en rupture avec l'habitat existant;

Considérant, quant à la vue sur les propriétés et les jardins des requérants, qu'une voirie sépare la construction en projet des propriétés des requérants situées de l'autre côté de celle-ci; que les requérants ne précisent pas concrètement en quoi la hauteur et le gabarit de la construction en projet leur causeraient un préjudice à ce point grave qu'il justifie la suspension de l'acte attaqué, la vue dégagée qu'ils ont actuellement sur la parcelle et au maintien de laquelle ils ne peuvent prétendre étant donné sa situation en zone constructible, étant appelée à disparaître par l'érection d'une construction sur le terrain litigieux; que, comme l'atteste la photo jointe en pièce 2 du dossier des

intervenants, prise depuis l'endroit où la construction projetée sera implantée, les maisons de deux des requérants sont non seulement distantes de la construction projetée, mais en outre, isolées visuellement par un écran végétal; que l'écran végétal existant préserve ces deux requérants d'une quelconque vue gênante, perte d'intimité particulière ou désagrément visuel lié à une modification négative du paysage; que non seulement la construction projetée est séparée des habitations des requérants par la voirie, mais également par une distance de recul d'environ quinze mètres; que la maison de Myriam LENGRAND a son angle le plus proche des garages projetés à 45 mètres de la construction projetée, et celle de Michaël PILKINGTON à plus d'une vingtaine de mètres; que, quant à la maison de Jacques LAMBERT, la distance qui la sépare de la construction projetée est trois ou quatre fois plus grande que celle qui la sépare des maisons voisines (numéros 22 et 26 de l'avenue du Général Lobau); qu'il s'ensuit qu'au vu de la disposition des lieux, le risque de préjudice grave invoqué par les requérants n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Christophe ALBERT et Corine PAQUOT dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Christophe ALBERT et Corine PAQUOT, liquidés à la somme de 250 euros, sont mis à la charge des requérants in solidum.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le douze octobre deux mille six par :

M.	DAOOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOOUT.