

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 111.662 du 17 octobre 2002

A.120.841/XIII-2620

En cause : **ESCOYEZ** Louis,
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Louise 390/12
1050 Bruxelles,

contre :

1. la Commune de Lasne,

ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
quai aux Huîtres 1/4
1300 Wavre,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

ETIENNE Léon,
ayant élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
rue du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

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

Vu la demande introduite le 10 mai 2002 par Louis ESCOYEZ, tendant à
la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège des

bourgmestre et échevins de la commune de Lasne le 26 février 2002 à Monsieur et Madame ETIENNE-SCHREURS pour la construction d'une habitation sur un bien sis chemin du Lanternier et cadastré 5^e division, section B, n^{os} 91b et 92b et de l'avis conforme du fonctionnaire délégué donné le 13 février 2002, sous les références F0610/25119/UAP/2002.11/JPJ/sw;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation des mêmes actes;

Vu la requête introduite le 11 juin 2002 par laquelle Léon ETIENNE demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

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

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2002 fixant l'affaire à l'audience du 10 septembre 2002 à 10 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 D. VERMER, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. FRANCIS, loco Me N. DUBOIS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, 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. Louis ESCOYEZ est propriétaire et habite une maison sise à Lasne, Clos Trou du Renard, 2, construite en 1977 et comprise dans un lotissement. A l'arrière de sa propriété et en dehors du lotissement se trouve la parcelle cadastrée 5^e division, section B, n^{os} 91b et 92b. Il s'agit d'un terrain d'environ 37 mètres de largeur et de 120 mètres de profondeur, dont une petite partie, à l'avant, est inscrite au plan de secteur en zone d'habitat à caractère rural, et la partie arrière en zone agricole. Cette parcelle est traversée, dans sa partie avant, par l'ancien chemin vicinal n° 23.

2. Le 10 mars 1998, Madame CASTIAUX, propriétaire de cette parcelle, souhaitant la vendre comme terrain à bâtir, introduit une demande de certificat d'urbanisme. Dans le cadre de l'instruction de cette demande, l'administration de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme émet un avis favorable sous réserve. Cet avis considère notamment que "les parcelles concernées sont reprises dans le site du Champ de Bataille de Waterloo" et parmi les conditions qu'il fixe, impose de "recevoir un avis favorable du Service des monuments, sites et fouilles du Ministère de la Région wallonne". Le certificat d'urbanisme est en conséquence délivré le 12 octobre 1998 aux motifs et conditions de l'avis précité de l'administration de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Sa motivation propre vise en outre "la situation du bien en partie en zone d'habitat à caractère rural et le solde en zone agricole, le tout repris dans le site classé du Champ de Bataille de Waterloo".

3. Par un courrier du 30 août 1999, le service des voiries de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon informe le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne que le sentier n° 23 a été supprimé depuis 1872.

4. Par un courrier du 17 mars 2000, la division du patrimoine de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) répond à une demande de renseignement de Louis ESCOYEZ concernant la situation du terrain litigieux par rapport au périmètre protégé du champ de bataille de Waterloo, que "la parcelle que Madame CASTIAUX met en vente en «terrain à bâtir» se localise au sein du périmètre du champ de bataille de Waterloo (et) se trouve en outre en zone agricole", que "les limites du site classé n'ont pas été modifiées" et que "les conclusions de l'administration communale de Lasne vont également en ce sens", et produit à l'appui de son avis une copie de la carte IGN et du plan de secteur.

5. Le 16 novembre 2001, Monsieur et Madame ETIENNE-SCHREURS introduisent une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'une maison d'habitation sur le terrain litigieux dont ils sont devenus propriétaires. Le projet prévoit

l'implantation de la construction sur l'avant de la parcelle située en zone d'habitat à caractère rural. Le projet est soumis à enquête publique (en raison notamment de la profondeur de bâtisse) du 7 au 21 décembre 2001, au cours de laquelle Louis ESCOYEZ introduit deux réclamations portant notamment sur la situation de la construction projetée dans le périmètre protégé du champ de bataille de Waterloo.

6. Le 11 décembre 2001, la commission consultative de l'aménagement du territoire (C.C.A.T.) de la commune de Lasne émet l'avis suivant :

" Dans les documents concernant le terrain, les plans sont contradictoires : la zone de terrain située en site classé (champ de bataille de Waterloo) est sujette à discussion et n'est pas établie conformément aux plans en possession de la commune : plan de secteur et schéma de structure.

Dans ces conditions, la C.C.A.T. invite la commune à se référer à des documents officiels pour délimiter les limites du champ de bataille et à interroger la commission des monuments et des sites. Un certificat de patrimoine doit obligatoirement être joint au dossier avant la délivrance d'un PU permettant la construction.

La C.C.A.T. demande une observation stricte des règles en usage dans cette zone. En attendant de plus amples informations, la C.C.A.T. refuse le dossier et propose de le réexaminer lorsqu'il sera complet".

7. Le 8 janvier 2002, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis préalable défavorable sur la demande.

8. Dès le 9 janvier 2002, le fonctionnaire délégué reçoit copie d'un courrier adressé par la D.G.A.T.L.P. au collège des bourgmestre et échevins informant celui-ci que "tout semble indiquer que le permis d'urbanisme en cause vise un bien situé sur le site exceptionnel du champ de bataille" et que "si tel est le cas (...) un certificat de patrimoine est préalable à tout permis".

9. L'avis du fonctionnaire délégué est sollicité le 21 janvier 2002.

10. Le 6 février 2002, l'architecte du demandeur du permis adresse au collège des bourgmestre et échevins une lettre par laquelle il s'efforce notamment de démontrer "que l'implantation de l'habitation proposée est largement située dans la zone d'habitat, en dehors du site du champ de bataille".

11. Le 13 février 2002, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable, sous réserve, sur la demande. Il s'agit du second acte dont la suspension de l'exécution est demandée.

12. Le 26 février 2002, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis demandé. Il s'agit du premier acte critiqué, qui est rédigé comme suit :

" Le COLLEGE DES BOURGMESTRE ET ECHEVINS, séance du 19 février 2002.

Vu la demande introduite par Monsieur et Madame ETIENNE-SCHREURS;

Attendu que l'avis de réception de la demande porte la date du 22/11/2001;

Vu les articles 385 à 388 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, déterminant la forme des décisions en matière de permis d'urbanisme;

Vu l'article 90, 8°, de la loi communale;

Vu les articles 316 à 323 et 330 à 338 du Code précité, organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis d'urbanisme;

Attendu qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le bien, de plan communal d'aménagement approuvé par arrêté royal;

Attendu que le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;

Vu les règlements généraux sur les bâtisses;

Attendu que le dispositif de l'avis préalable du Collège échevinal émis en date du 8 janvier 2002, est libellé comme suit :

- « - Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame ETIENNE-SCHREURS, Fond de Bondry, 188 à 1342 Limelette relative à la construction d'une habitation sur un bien sis chemin du Lanternier et cadastré 5^{ème} Division/ Section B/ n° 91 b, 92b;
- Vu la situation du bien en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole pour le solde au plan de secteur;
- Vu que la partie du bien située en zone agricole est reprise dans le périmètre du champ de bataille de 1815 dit "de Waterloo", protégé par la loi spéciale du 26.03.14 et placé sur la liste du patrimoine immobilier exceptionnel de la Région wallonne par arrêt du Gouvernement wallon du 03.06.99;
- Vu que le bien ne se situe pas dans un P.C.A.;
- Vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé;
- Attendu que la présente demande porte sur la construction d'une habitation composée d'un volume principal couvert d'une toiture à 2 pans, d'un volume secondaire (garage/chambre) couvert d'une toiture à 2 pans accolé à l'angle avant Sud du volume principal et d'un volume annexe (véranda) couvert d'une toiture à 6 pans accolé au pignon N.O. du volume principal;
- Vu le certificat d'urbanisme n° 2 délivré par le Collège échevinal le 07.10.98 pour un projet de construction sur le bien visé;
- Considérant que même si le certificat précité est périmé, il y a lieu d'en tenir compte et que le présent projet ne respecte pas les conditions émises dans celui-ci;
- Considérant en effet que le volume principal du bâtiment projeté n'est pas implanté partiellement sur la parcelle avant n° 92b et que la hauteur sous corniche maximale présentée par le bâtiment projeté est supérieure au 4.50m maximum demandés;
- Considérant par contre que le présent projet porte le taux d'occupation au sol à 10% et que ce taux est acceptable par rapport à celui réclamé dans le certificat précité et par rapport à celui que la Commune préconise dans cette zone résidentielle (10% max.) du plan du schéma de structure communal approuvé;
- Considérant que le terrain présente une déclivité depuis le N.O. vers le S.E. et qu'il convient d'implanter la construction projetée en respectant au mieux le

- relief naturel du sol et donc d'abaisser de 30cm le niveau du bâtiment (niveau +100,30 au lieu de +100,60) afin de limiter au maximum les remblais;
- Vu que 5 lettres de remarques et réclamations ont été déposées lors de l'enquête publique qui s'est tenue conformément à l'article 330.2° et suivants du C.W.A.T.U.P.;
 - Considérant que les réclamations portent principalement sur la situation de la construction projetée supposée dans le périmètre du site classé du champ de bataille de Waterloo et sur le non-respect des conditions émises dans le CU2 délivré le 07.10.98 pour un projet de construction sur le terrain visé;
 - Vu l'avis défavorable émis par la C.C.A.T. en date du 11.12.01;
 - Considérant que les remarques émises par les réclamants et par la C.C.A.T. en ce qui concerne le(s) type(s) de zone(s) dans laquelle(s) se situe le bien et en ce qui concerne le non-respect des conditions émises dans le CU2 de 1998 sont pertinentes et qu'il y a lieu d'en tenir compte;
 - Considérant que si le bien est entièrement repris dans le périmètre du champ de bataille de Waterloo, la présente demande devrait être précédée de l'obtention d'un certificat de Patrimoine, lequel n'est pas joint au dossier de la présente demande;
 - Vu l'avis de l'I.E.C.B.W. daté du 12.12.01;
 - Vu l'avis de Sédilec/Séditel daté du 03.11.01;
 - Vu l'avis de Belgacom daté du 10.12.01.
- Pour tous ces motifs, émet un avis défavorable sur le présent projet»;

Attendu que le dispositif de l'avis conforme, réf.

F0610/25119/UAP/2002.11/JPJ/sw, émis le 13 février 2002 par le Fonctionnaire Délégué est libellé comme suit :

- « - Attendu que la demande est située pour partie en zone d'habitat à caractère rural sur une profondeur de +/- 50 mètres (mesure prise au bord du trottoir en milieu de parcelle) et pour le solde en zone agricole;
- Attendu que la parcelle se situe également pour partie dans le périmètre du site classé du champ de bataille de Waterloo protégé par la loi spéciale du 26/03/1914; que cette limite dans le cas le plus défavorable pour le demandeur et suivant une étude réalisée par la C.R.E.A.T. se situerait à 30 mètres du bord de la rue pour le côté Ouest et à 110 mètres pour le côté Est; que dès lors, la construction envisagée ne se situe pas à l'intérieur du site du champ de bataille;
 - Attendu que l'enquête publique organisée en application de l'article 330, 2°, du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine a soulevé cinq réclamations; que ces réclamations portent sur l(e) non-respect du périmètre du site classé; que ces réclamations ne sont pas fondées;
 - Attendu que la Commission Consultative Communale d'Aménagement du Territoire a émis un avis défavorable en date du 11/12/2001 sur la seule motivation que la situation juridique de la parcelle n'est pas claire;
 - Considérant que le contraire est démontré;
 - Considérant qu'un certificat de patrimoine n'est pas obligatoire;
 - Vu le rapport du Collège échevinal émis en date du 08/01/2002;
 - Attendu que la construction projetée par son gabarit et les matériaux mis en oeuvre s'intègre à son environnement bâti, mais qu'il y a lieu de la rapprocher de la voirie et revoir son implantation altimétrique;
 - **AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE :**
 1. de rapprocher l'ensemble des volumes d'au moins 4 mètres vers la rue afin de mieux l'intégrer à celle-ci;
 2. d'abaisser de 30cm au moins le niveau seuil d'entrée du bâtiment en fonction de la nouvelle implantation»;

Considérant qu'au vu des arguments avancés par le Fonctionnaire Délégué, il est opportun de revoir notre avis défavorable du 08.01.02 et d'émettre un avis favorable sur le présent projet, sous réserve de :

- Respecter les conditions émises par le Fonctionnaire délégué dans son avis du 13.02.02;
- Réduire la hauteur de l'ensemble bâti (réduction de 0.50m minimum pour le volume principal) afin de respecter l'esprit du certificat d'urbanisme n° 2 du 07.10.98, ainsi que l'environnement bâti;
- Soumettre à l'approbation du collège échevinal des plans modifiés en fonction des conditions précitées AVANT le début des travaux;
- Implanter la construction projetée en limitant au maximum les remblais/déblais afin de respecter le niveau du terrain naturel;
- Evacuer toutes les terres de déblais;
- Soumettre au Collège échevinal un échantillon des matériaux de parement (brique rouge-brun) et de couverture (tuile rouge) préalablement au début des travaux;
- Prévoir une porte de garage en bois;
- Aménager les abords de la construction en respectant le relief naturel du sol;
- Ne pas aggraver la servitude d'écoulement des eaux vers les propriétés voisines;
- Réaliser, à sa charge et à ses frais, le raccordement à l'égout public et à ce titre, introduire une demande préalable, écrite et expresse au C.E. (cahier spécial des charges à soumettre);
- Respecter les conditions et remarques émises par l'I.E.C.B.W.;
- Respecter les conditions et remarques émises par Sédilec/Séditel;
- Respecter les conditions et remarques émises par Belgacom;
- Introduire une demande pour tout abattage éventuel d'arbres et haies existants sur la propriété visée conformément au règlement communal du 26/04/83;
- Ne réaliser que des plantations d'essences régionales (voir listes définies par Madame Percsy dans "Haies et bandes boisées dans notre environnement", Ed. Ministère de la Région wallonne, 1996), hormis les conifères;
- Prendre toutes les précautions lors du chantier (limitation du tonnage autorisé sur la voirie, installations provisoires sur bien propre uniquement, etc.);
- Ne plus solliciter d'extension sur le bien visé par la présente demande vu le taux d'occupation au sol déjà élevé;
- Respecter le droit civil des tiers.

Pour tous les motifs indiqués,

ARRETE

Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme est délivré à Monsieur et Madame ETIENNE-SCHREURS pour les travaux décrits ci-dessus, sous réserve de :

- Respecter les conditions prescrites par l'avis préalable précité du Collège échevinal,
- Respecter les conditions prescrites par l'avis conforme précité du Fonctionnaire Délégué;
- Respecter le règlement communal du 13 février 1989;
- Se conformer aux dispositions relatives à l'implantation du (des) bâtiment(s) (voir annexe).

Article 2. Expédition du présent permis et du dossier est transmise au demandeur et au Fonctionnaire Délégué aux fins de l'exercice éventuel par celui-ci de son droit de recours conformément à l'article 108 du C.W.A.T.U.P.

Article 3. Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Collège des Bourgmestre et Echevins et le Fonctionnaire Délégué du commencement des travaux ou actes autorisés, au moins huit jours avant le début de ceux-ci.

Article 4. Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.

(...)"

Considérant que, par requête introduite le 11 juin 2002, Léon ETIENNE, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

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";

Considérant que l'article 8, alinéa 2, 5^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat 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";

Considérant que le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments ainsi avancés dans la requête, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant qu'au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable auquel l'exposerait l'exécution immédiate des actes dont il demande la suspension de l'exécution, le requérant expose que sa propriété "fait actuellement face à un important espace vert constitué de champs et, au loin, de la butte du Lion de Waterloo", et que "cet espace vert est situé en zone agricole et fait l'objet d'une protection particulièrement importante dès lors qu'il est classé en vertu de la loi du 26 mars 1914 pour la préservation du champ de bataille de Waterloo"; qu'il poursuit en faisant valoir qu'il "estimait par conséquent garantie la préservation dudit espace vert et dégagé à l'arrière de son habitation" et souligne que "c'est d'ailleurs cette considération qui l'a conduit à acquérir cette habitation afin d'y établir sa résidence principale" et que "étant riverain du site classé du champ de bataille de Waterloo, le requérant est en outre nécessairement gravement affecté par toute atteinte qui y serait portée";

Considérant que la partie intervenante soutient notamment, sans être contredite, que la construction autorisée s'implantera totalement en dehors du champ de

vision dont dispose le requérant depuis son habitation, en direction du champ de bataille; qu'en effet, selon l'intervenant qui se prévaut d'un dossier photographique, d'une part, la vision que le requérant pourrait avoir depuis son habitation sur le projet litigieux est déjà obstruée par une haie de conifères haute et épaisse qui forme un obstacle que la vue ne peut franchir et, d'autre part, la construction autorisée par le permis attaqué ne s'implante nullement dans la perspective qui permet au requérant d'avoir une vue dégagée vers le site du champ de bataille; que, dans la mesure où le requérant se prévaut d'une atteinte à la vue sur ce site, le risque de préjudice grave difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant que, quant à l'atteinte qui serait, selon le requérant, portée au périmètre protégé du champ de bataille de Waterloo et qui l'affecterait gravement en sa qualité de riverain du site, le risque de préjudice allégué, à supposer que les moyens dénonçant ce grief soient reconnus sérieux, ne présente toutefois pas un degré de gravité suffisante pour justifier que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis; qu'en effet, la construction projetée devant s'implanter à l'extrême limite du périmètre protégé, l'atteinte ainsi portée à ce périmètre ne serait, le grief serait-il fondé, que de toute évidence minime;

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 Léon ETIENNE dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Léon ETIENNE, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

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

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

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

Fr. DAOUT.