CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 156.824 du 23 mars 2006

A.86.074/XIII-1273

En cause : **DUCARME** Philippe,

ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 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 son Gouvernement**,**

   ayant élu domicile chez
   Me Pierre LAMBERT, avocat,
   rue de Nieuwenhove 16
   1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

DEMEESTER Jacques,

ayant élu domicile chez
Mes Jacqueline HERREMANS
et Jérôme SOHIER, avocats,
avenue Emile De Mot 19
1000 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 août 1999 par Philippe DUCARME qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne le 14 avril 1999 à Jacques DEMEESTER pour la

construction d'une habitation de type "quatre façades" sur un terrain sis à Ohain (Lasne), avenue de l'Horizon, 6 et cadastré 4e division, section B, no 488n;

Vu l'arrêt no 82.956 du 19 octobre 1999 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 18 novembre 1999 par le requérant;

Vu la requête introduite le 12 janvier 2000 par laquelle Jacques DEMEESTER demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 3 février 2000 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 6 septembre 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 19 janvier 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 février 2006;

Entendu, en son rapport, Mme GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant loco Me N. DUBOIS pour la première partie adverse, et comparaissant loco Me P. LAMBERT pour la seconde partie adverse, et Me G. DRUEZ, loco Mes J. HERREMANS et J. SOHIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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 se présentent comme suit :

1. Le requérant est propriétaire d'un terrain situé à Ohain, avenue de la Pinède, 4 et cadastré 4e division, section B, nos 461e et 488l. Sur ce terrain sont implantés la maison où il réside et un jardin comprenant une piscine.

2. Le 5 novembre 1998, Jacques DEMEESTER introduit auprès de l'administration communale de Lasne une demande de permis d'urbanisme aux fins de construire une habitation de type "quatre façades" sur une parcelle sise à Ohain, avenue de l'Horizon et cadastrée section B, no 488n.

Cette parcelle de 9 ares et 60 centiares, qui forme un triangle rectangle, est contiguë au terrain appartenant au requérant, plus particulièrement à la parcelle no 488l sur laquelle est implantée la piscine. Elle est inscrite en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez.

3. Le 23 décembre 1998, le collège des bourgmestre et échevins de Lasne émet un avis favorable à la demande de permis.

4. Le 7 avril 1999, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable sous réserve.

5. Le 16 avril 1999, le collège des bourgmestre et échevins délivre à Jacques DEMEESTER le permis "de bâtir" sollicité qui est ainsi rédigé :

" (...)

- Vu la configuration du terrain visé en forme de triangle, présentant une déclivité vers l'Est, d'une superficie de 09 ares 60 centiares et boisé;
- Considérant que le bâtiment projeté est implanté dans la partie basse du terrain, à + 11,90 et nécessitera un remblai de 70 cm maximum dans la partie SE du bâtiment;
- Considérant que comme le renseigne la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, la construction projetée nécessitera l'abattage

d'une dizaine de pins (troncs de ± 30 cm de diamètre), inévitable vu le caractère boisé de la parcelle;
- Considérant qu'il convient de n'abattre que les arbres situés au niveau de l'implantation du bâtiment et de replanter un nombre équivalent d'arbres sur la parcelle, principalement à front de voirie, pour préserver le caractère boisé actuel;
- Considérant que pour respecter le plan du tracé des voiries, il convient de reculer le bâtiment projeté de 0 mètre 50 minimum par rapport à la voirie de façon à respecter les 10,50 mètres de recul imposés par rapport à l'axe de la voirie (= 9/2 mètres + 6 mètres) et rester au moins à 3 mètres du voisin de droite;
- Considérant que la construction projetée présente une superficie réduite (± 86 m²) et s'adapte ainsi à la surface faible du terrain (9 ares 60 ca) en restant en deçà des 10% d'occupation au sol préconisés par la commune;
- Considérant que pour l'intégrer à son environnement bâti, il convient de réaliser la construction projetée en matériaux similaires (brique à peindre en blanc, tuile de teinte gris foncé, menuiseries bois, ...);
- Vu la volumétrie simple du bâtiment projeté et son gabarit limité;

pour tous ces motifs,

Article 1er. Le permis est délivré à Monsieur de MEESTER, pour les travaux décrits, ci-dessus qui devra :
- respecter les conditions prescrites par l'avis conforme reproduit ci-dessus 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);

1. - N'abattre que les arbres situés au niveau de l'implantation du bâtiment et replanter un nombre équivalent d'arbres sur la parcelle;
   - Soumettre au Collège échevinal avant le début des travaux un plan précis des arbres à abattre et à replanter (essences régionales) et des abords à aménager;
2. - Reculer le bâtiment projeté de 50 cm minimum par rapport à la voirie afin de respecter les 10,50 m de recul imposés;

- Veiller à utiliser la pierre bleue pour les seuils;
- Mettre en oeuvre comme matériau de parement une brique de four de campagne (non lisse) et la soumettre au Collège échevinal avant le début des travaux;
- Prévoir la porte de garage et porte d'entrée en bois naturel;
- Prévoir des tuiles de ton rouge-brun en terre cuite en lieu et place du béton à soumettre également au Collège échevinal;
- Soumettre un plan d'aménagement des accès et des terrasses (matériau à préciser);
- Prévoir une citerne d'eau de pluie de minimum 3.000 litres;
- Prévoir un système d'épuration sur bien propre avec possibilité de raccord au futur égout public en projet;
- Mettre en oeuvre des vélux à dominante verticale;
- Placer une fenêtre de dim. (90/135) dans le garage.

(...)";

Considérant que le requérant prend un moyen, le troisième de la requête, de la violation des articles 1er, 108 et 316 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir, en ce que le permis impose, comme conditions, l'obligation de soumettre un plan des arbres à abattre et à replanter ainsi que des abords à aménager et celle de présenter un plan d'aménagement des accès ainsi que des terrasses, alors que ce faisant, l'autorité compétente assortit le permis octroyé d'une condition essentielle dont elle ne détermine pas le contenu dans son autorisation;

Considérant que la première partie adverse répond que les conditions que le moyen critique n'ont pas pour objet de vider le permis d'urbanisme de sa substance ni ne constituent "un événement futur et incertain dont la réalisation dépendrait d'un tiers ou d'une autre autorité" mais que ces conditions sont particulièrement précises et ne sont pas de nature à laisser quelque marge d'appréciation que ce soit au bénéficiaire du permis; qu'elle affirme que le plan d'implantation indique que les arbres seront maintenus ou replantés, selon le cas, le long de la ligne séparant les deux propriétés; que, dans son dernier mémoire, elle précise qu'il faut différencier les plans figurant des conditions manifestement imprécises et qui, s'ils n'étaient pas communiqués à l'autorité, laissent un blanc seing à l'administré dans le cadre de la mise en oeuvre de son projet, des plans qui ne font que figurer des conditions précises qui ne laissent aucune liberté d'action au bénéficiaire de l'autorisation; qu'elle observe que les premiers doivent être communiqués préalablement à la délivrance de l'autorisation tandis que les seconds peuvent être communiqués postérieurement à la délivrance de l'autorisation, l'autorité s'étant déjà prononcée sur la condition lorsqu'elle a statué sur la demande; qu'elle ajoute que "le contrôle exercé par le collège des bourgmestre et échevins a posteriori sur les conditions visées dans le permis ne relève pas de son appréciation de la demande de permis d'urbanisme au regard de la réglementation et de l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti, laquelle est opérée lorsqu'il délivre l'autorisation", mais que "ces opérations de contrôle relèvent des opérations de contrôle de l'exécution du permis d'urbanisme et sont donc post décisoires"; qu'elle affirme enfin que "les conditions critiquées (...) n'appellent pas de délibération ultérieure du collège, lesdites conditions portant manifestement sur des éléments secondaires et accessoires";

Considérant que la seconde partie adverse soutient que les conditions critiquées sont particulièrement précises de telle sorte qu'elles ne laissent aucune latitude au bénéficiaire du permis et que l'autorité administrative a pu statuer en pleine connaissance de cause, parfaitement éclairée sur les implications du projet; qu'elle affirme que le plan d'implantation indique que les arbres seront maintenus ou replantés, selon le cas, le long de la limite séparant les deux propriétés et que c'est bien cette condition-là qui intéresse le requérant; qu'elle ajoute que la condition relative au caractère boisé de la parcelle, qui impose à l'intervenant de n'abattre que les arbres situés au niveau de l'implantation et de replanter un nombre équivalent d'arbres, est particulièrement précise et ne laisse aucune marge d'appréciation au bénéficiaire du permis;

Considérant que l'intervenant souligne que les permis conditionnels sont admis pour autant que la condition soit formulée avec précision, de manière à ce qu'elle constitue une obligation claire à charge du titulaire du permis ou ne repose pas sur des

éléments aléatoires; qu'il affirme qu'en l'espèce, les conditions imposées par l'autorité "délivrante" sont à ce point précises qu'elles ne lui laissent aucune latitude; qu'il fait observer que les arbres à abattre sont indiqués avec précision, tant quant à leur localisation qu'à leur espèce et que ces précisions sont adéquates dès lors que lorsqu'il s'agit de déboisement, il suffit d'indiquer la délimitation du terrain concerné et de décrire les actes à accomplir;

Considérant que si aux termes des articles 86, § 1er, et 123, alinéa 1er, du CWATUP, applicables au moment de l'adoption de l'acte attaqué, un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu'en aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution ni imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut être admise;

Considérant qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme attaqué, après avoir énoncé une condition imposant à son bénéficiaire l'obligation de n'abattre que les arbres situés au niveau de l'implantation du bâtiment et celle de replanter un nombre équivalent d'arbres sur la parcelle, lui enjoint de soumettre au collège des bourgmestre et échevins avant le début des travaux un plan précis des arbres à abattre et à replanter (essences régionales) et des abords à aménager et de soumettre un plan d'aménagement des accès et des terrasses (matériau à préciser); que si le texte des conditions ne prévoit pas explicitement que le collège des bourgmestre et échevins devra formellement approuver ces plans avant que les travaux puissent débuter, l'insertion de ces conditions dans le dispositif du permis implique nécessairement, d'une part, qu'après la délivrance du permis, des options doivent encore être définies quant à l'aménagement des lieux et être soumises à l'appréciation de l'autorité communale et, d'autre part, que le collège juge importantes ces options puisque le dépôt des plans conditionne le début des travaux; qu'il ne s'agit donc en aucun cas d'opération de contrôle de l'exécution du permis mais bien de conditions visant l'octroi du permis, qui ne sont ni secondaires ni accessoires;

Considérant que la détermination du nombre, de l'essence et de la localisation des arbres à replanter en remplacement des arbres qui seront abattus en exécution du projet, de même d'ailleurs que l'aménagement des abords, des terrasses et des accès, sont importants à la fois en ce qui concerne la préservation du caractère boisé actuel de la parcelle, préservation jugée nécessaire par la motivation de l'acte attaqué,

mais aussi du point de vue des répercussions de l'aménagement de cette parcelle sur la situation des terrains contigus;

Considérant que les plans accompagnant la demande de permis ne sont ni clairs ni précis en ce qui concerne les arbres à abattre et à replanter; que, dans le cas inverse, les conditions, qui exigent des plans "précis", seraient au demeurant superflues; qu'en tout état de cause, il ne peut être considéré que les indications contenues dans les plans initiaux lieraient l'intervenant pour l'élaboration des plans nouveaux à soumettre au collège; que les plans transmis le 25 novembre 1999 s'écartent d'ailleurs sensiblement des indications figurant sur le plan d'implantation accompagnant la demande, indications que l'auteur de l'acte a implicitement considérées comme insuffisantes; que l'expression "arbres situés au niveau du bâtiment" et, par répercussion, la détermination du nombre "équivalent" d'arbres à replanter ne sont pas d'une rigueur suffisante; que la condition qui requiert un nombre "équivalent" d'arbres à replanter en utilisant des "essences régionales" laisse intact le choix de leur localisation qui, dans le préambule de l'arrêté, n'est envisagée "principalement" qu'à front de voirie, de même que la manière d'aménager les abords, les terrasses et les accès;

Considérant dès lors qu'en imposant le dépôt de tels plans modificatifs et complémentaires après la délivrance du permis attaqué, celui-ci a subordonné l'autorisation à une condition non admissible; que le troisième moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne le 14 avril 1999 à Jacques DEMEESTER pour la construction d'une habitation de type "quatre façades" sur un terrain sis à Ohain (Lasne), avenue de l'Horizon, 6 et cadastré 4e division, section B, no 488n.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le vingt-trois mars deux mille six par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M^{me}	MALCORPS,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

M.-Chr. MALCORPS. M. HANOTIAU.