

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 157.811 du 20 avril 2006

A.120.841/XIII-2620

En cause : **ESCOYEZ** Louis,
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 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,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 10 mai 2002 par Louis ESCOYEZ qui
demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et
échevins de la commune de Lasne le 19 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 l'arrêt n° 111.662 du 17 octobre 2002 rejetant la demande de suspension de l'exécution des actes attaqués;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 12 novembre 2002 par le requérant;

Vu la requête introduite le 9 janvier 2003 par laquelle Léon ETIENNE demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 31 janvier 2003 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 13 octobre 2005 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires du requérant et de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 24 février 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 mars 2006;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. VASTMANS, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour le requérant, Me I. TWAGIRAMUNGU,

loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me G. COLLARD, loco Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MARTOU, 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 requête peuvent être résumés 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 c'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 attaqué.

12. Le 19 février 2002, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis demandé. Il s'agit du premier acte attaqué, qui est rédigé comme suit :

" 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^{os} 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 (arrêté) 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 CREAT 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;
- Planter 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.

(...)"

13. Louis ESCOYEZ est averti de la délivrance du permis par courrier recommandé du 14 mars 2002.

14. Les plans sont modifiés une première fois le 14 mars 2002, modifications que le collège des bourgmestre et échevins refuse d'approuver le 19 mars 2002.

15. Les plans sont modifiés une deuxième fois le 26 mars 2002, modifications qui sont approuvées par le collège le 9 avril 2002.

16. Le 23 avril 2002, le service d'urbanisme de la commune adresse aux demandeurs du permis un courrier invitant ces derniers à modifier l'implantation de façon à respecter les reculs du bâtiment par rapport aux limites de propriété comme indiqué sur le plan d'architecte annexé à la demande de permis d'urbanisme;

Considérant que le second acte attaqué, à savoir l'avis favorable donné par le fonctionnaire délégué sur la demande de permis d'urbanisme ne lie pas l'autorité communale; qu'il ne constitue de ce fait pas un acte susceptible de faire l'objet d'un recours en annulation; que, par ailleurs, le requérant ne formule aucun moyen critiquant cet avis; que le recours est irrecevable en ce qu'il vise le second acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 84, 86 et 108 du CWATUP, de la violation du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation ainsi que de l'excès de pouvoirs; qu'à l'appui du moyen, le requérant expose que le permis attaqué impose le respect de conditions et l'approbation du collège des bourgmestre et échevins de plans modifiés en fonction de ces conditions avant le début des travaux, en sorte que les autorités compétentes n'ont pu exercer leur pouvoir d'appréciation tant sur le plan de la conformité du projet aux plans et règlements en vigueur que sur le plan de la compatibilité du projet avec son environnement bâti et non bâti;

Considérant que les parties adverses répondent que les conditions critiquées par le moyen étaient mineures ou suffisamment précises en sorte qu'elles ne laissaient aucune latitude au bénéficiaire du permis et que les plans modifiés n'en sont que l'exécution; qu'à titre subsidiaire, la seconde partie adverse estime que le requérant n'a pas intérêt au moyen dès lors que les plans modifiés ont été déposés et approuvés par le collège des bourgmestre et échevins;

Considérant que l'intervenant estime également que l'acte attaqué ne viole pas les dispositions visées au moyen, étant donné que les plans déposés en l'espèce avaient pour seul but de figurer des conditions qui ne laissaient aucun pouvoir d'appréciation au bénéficiaire du permis; qu'il soutient que les plans communiqués préalablement à la mise en oeuvre du permis attaqué ont pour seul but de traduire, de

manière "cartographiée", la condition précisée dans le permis; qu'il affirme qu'en délivrant le permis, l'autorité a statué en parfaite connaissance de cause sur l'intégralité du dossier et que les conditions litigieuses sont mineures et précises de sorte qu'il faut considérer que les plans déposés n'en constituent que l'exécution; qu'à titre subsidiaire, il ajoute qu'à la suite du dépôt des plans figurant les conditions, le requérant n'a pas intérêt au moyen, l'autorité ayant contrôlé les plans et les ayant approuvés;

Considérant qu'un permis d'urbanisme ne peut être assorti de conditions que si, d'une part, elles sont précises, limitées quant à leur objet et ne portent que sur des éléments secondaires ou accessoires, et d'autre part, qu'elles ne laissent pas place à une appréciation dans son exécution ni n'imposent le dépôt de plans modificatifs postérieurement à la délivrance du permis; que ces limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis d'urbanisme sont cumulatives en sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou l'autre de ces limites, elle ne peut être admise;

Considérant qu'en l'espèce le permis est assorti des conditions suivantes :

- rapprocher l'ensemble des volumes d'au moins 4 mètres vers la rue afin de mieux l'intégrer à celle-ci;
- abaisser de 30 cm au moins le niveau du seuil d'entrée du bâtiment en fonction de la nouvelle implantation;
- réduire la hauteur de l'ensemble bâti (réduction de 0,50 m 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;

Considérant que ces conditions imposent par elles-mêmes le dépôt de nouveaux plans devant être approuvés par l'autorité compétente puisqu'elles prescrivent au bénéficiaire du permis d'apporter aux plans des modifications au-delà d'un certain seuil sans exclure que ce seuil puisse éventuellement être dépassé; que l'autorité a nécessairement entendu se réserver un pouvoir d'appréciation sur les plans modifiés; que la circonstance que ceux-ci ont été effectivement déposés auprès de l'autorité communale, et approuvés par celle-ci, n'est pas de nature à faire perdre au requérant son intérêt au moyen puisque cette circonstance, postérieure à l'acte attaqué, ne peut, dans le cadre du contentieux objectif de l'annulation, purger le permis attaqué de son vice; qu'on ne pourrait par ailleurs exclure que de nouvelles modifications aux plans interviennent encore à l'avenir en cours ou avant l'exécution des travaux, fût-ce dans le respect des seuils prévus par les conditions émises par le permis; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Lasne le 19 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.

Article 2.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt avril 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.