

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 144.595 du 19 mai 2005

A.78.665/XIII-654

En cause : **CASIER** Marie-Christine,
ayant élu domicile chez
Me Anne DELFOSSE, avocat,
rue Bréderode 13
1000 Bruxelles,

contre :

la Commune de Woluwé-Saint-Pierre.

Partie intervenante :

de BEAUFFORT Dominique,
Clos Saint-Georges 9
1150 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 24 juin 1998 par Marie-Christine CASIER qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 27 avril 1998 par le collège des bourgmestre et échevins de Woluwé-Saint-Pierre à Dominique de BEAUFFORT l'autorisant à abattre des arbres moyennant le respect de certaines conditions;

Vu l'arrêt n° 73.835 du 25 mai 1998 rejetant la demande de suspension d'extrême urgence 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 24 juin 1998 par la requérante;

Vu la requête introduite le 24 novembre 1998 par laquelle Dominique de BEAUFFORT demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 4 décembre 1998 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu l'ordonnance du 23 septembre 2004 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 17 mars 2005, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 avril 2005;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. DELFOSSE, avocat, comparaissant pour la requérante, et M. D. de BEAUFFORT, partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. HOUYET, 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 se présentent comme suit :

1. Le 15 janvier 1990, le collège des bourgmestre et échevins de Woluwé-Saint-Pierre délivre à "l'indivision de BEAUFFORT un permis de lotir pour un bien situé chemin de Putdael, 31/clos Saint-Georges, 9, cadastré section C n° 11/S/6". Un permis de lotir modificatif est octroyé le 21 janvier 1991 à la même indivision.

2. Le 24 novembre 1997, le collège des bourgmestre et échevins accorde à Dominique de BEAUFFORT l'autorisation de modifier le permis de lotir en ce qui concerne l'implantation de la zone à bâtir du lot n° 3. Le permis initial permettait notamment l'implantation à un minimum de dix mètres de la propriété de la requérante. Le permis modifié autorise l'implantation à huit mètres, au lieu des six mètres sollicités dans la demande. Cette décision est motivée notamment comme suit :

" Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité (...);
que trois réclamations ont été introduites; que le collège en a délibéré;
(...);

Considérant que la demande vise à modifier l'implantation de la zone à bâtir du lot 3;
Considérant que la modification de la superficie de la zone à bâtir est minime;
Considérant cependant que la zone de recul doit être agrandie afin de ne pas nuire aux qualités résidentielles des lots voisins;

AVIS FAVORABLE, sous réserve :

- ◆ d'éloigner la zone de bâtisse capable à 8 mètres de la propriété du n° 7, clos Saint-Georges et du n° 25, avenue Bois du Dimanche;
- ◆ de respecter les prescriptions urbanistiques littérales existantes, régissant le lotissement".

Le plan de la situation existante indique l'existence d'un bois sur la propriété de la requérante entre la limite des fonds et le terrain de tennis.

Une des réclamations déposées dans le cadre de l'enquête publique émane de la requérante, laquelle indique marquer son accord sur la modification sollicitée notamment aux conditions suivantes :

- que, côté Nord, il y ait "12 m pour le corps principal et 6 m pour la partie basse au lieu des 10 mètres prévus initialement sur le plan d'implantation";
- "que la partie basse de l'annexe ait une toiture à versants et non à pignon";
- "que, en ce qui concerne les plantations, les arbres formant rideau soient maintenus";
- "que, au cas où il y aurait des arbres malades ou morts, l'abattage se fasse de commun accord et implique une replantation".

3. Le 28 janvier 1998, Dominique de BEAUFFORT soumet à la commune de Woluwé-Saint-Pierre une demande de permis de bâtir une habitation sur le lot n° 3. Le plan d'implantation mentionne toujours l'existence d'un bois sur la propriété de la requérante et indique des arbres situés sur la propriété du demandeur le long de la limite des fonds, qui entravent l'entrée sur la propriété et l'accès au garage. Le même jour, en raison de l'édification d'une habitation sur le lot n° 3 et de l'aménagement consécutif

d'un jardin, Dominique de BEAUFFORT sollicite l'autorisation d'abattre 64 arbres, dont ceux situés sur la future rampe d'accès au garage.

4. Par une lettre datée du 14 février 1998 adressée à la commune, la requérante et son époux, Emmanuel de BRIEY, font part de ce que deux aspects du projet nuisent à la préservation du cadre de vie de leur propriété, dans les termes suivants :

- " 1. L'annexe, face à notre propriété, sera surmontée d'une toiture à pignon, avec vue plongeante sur notre jardin.

Nous avons demandé que, s'il y avait construction d'annexe, celle-ci soit dotée d'une toiture à versants et non pas à pignon.

Le permis de lotir original prévoyait une limite de 10 mètres. Nous avons accepté que la partie basse de l'habitation soit plus proche de notre propriété à condition que le toit soit à versants.

2. Le projet de construire un garage souterrain à l'arrière de l'habitation, implique la construction d'une rampe d'accès qui nécessitera l'abattage des grands arbres qui font actuellement le rideau de verdure entre les deux propriétés.

Le plan d'implantation de la future maison indique qu'un bois recouvre le fond de notre jardin.

Ce bois n'existe pas; en effet, en cet endroit, notre terrain est recouvert d'un tennis, construit il y a plus de 25 ans par les anciens propriétaires.

Les seuls arbres, en bordure des deux propriétés, se trouvent sur la parcelle «Beauffort» et sont menacés d'abattage. Leur disparition détruirait donc l'unique écran de verdure possible.

En vous remerciant à l'avance de l'attention que vous porterez à cette lettre, (...)"

Le 6 avril 1998, la requérante et son époux adressent une seconde lettre à l'échevin en réponse à sa lettre et précisent ce qui suit :

- " - Les arbres, dont nous parlons dans notre lettre, situés le long de la limite mitoyenne, ne sont pas implantés sur le chemin d'accès (où il n'y a d'ailleurs pas d'arbre), mais bien sur la partie du terrain Beauffort qui est à bâtir et dans la perspective qui se situe entre la future maison et la vue principale de notre propriété.
Et c'est par le fait de vouloir construire un accès à un garage, non prévu sur les premiers plans, que maintenant les arbres seraient appelés à disparaître et que, comme nous vous le démontrons au point suivant, le seul rideau de verdure possible serait détruit.
- Notre tennis, construit il y a plus de 25 ans, est situé à la limite maximum de notre propriété; il n'y a donc pas de verdure à cet endroit (contrairement au plan d'implantation). Il (ne) nous serait donc pas «loisible d'y faire procéder à un rideau de verdure», à moins de détruire le tennis.

Nous pensons que par la présente lettre, vous réaliserez le dommage que nous causera l'abattage de ces arbres magnifiques.

(...)"

5. Le permis de bâtir sollicité par l'intervenant lui est accordé le 30 mars 1998, sans modification des plans.

6. Le permis d'abattage d'arbres est délivré le 27 avril 1998.

Ce permis comporte le dispositif suivant :

" Art. 1^{er}. Le permis est délivré à Monsieur Dominique de BEAUFFORT pour les arbres indiqués au plan, à l'exclusion :

- 1) des pins se trouvant dans la zone hachurée en rouge;
- 2) de l'aubépine reprise sous «i»;

pour les motifs suivants :

Considérant que l'accès au garage se fait par le Clos Saint-Georges;

Considérant que les arbres «b» à «h» se trouvent dans la zone d'accès au bâtiment ou trop près de la future construction et ne peuvent donc être maintenus; que l'aubépine «i» peut aisément être conservée et taillée afin de supprimer toute gêne éventuelle pour la construction;

Considérant l'existence du petit bois de pins repris sous «a» et que l'environnement naturel de ce(t) intérieur d'îlot ne peut être modifié de façon excessive; que l'ensoleillement de la parcelle peut être augmenté par la suppression partielle du petit bois; qu'il y a lieu de maintenir un écran de verdure de 8 mètres au pourtour des limites mitoyennes, afin de préserver une certaine intimité à cet endroit .

Art. 2. Le titulaire du permis devra respecter les conditions suivantes imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins :

le titulaire du permis devra prévoir la plantation :

1. d'un écran de verdure suffisant, le long de la propriété «de BRIEY». Cet aménagement devra faire l'objet d'un accord de Monsieur et Madame de BRIEY et être soumis pour approbation au Collège des Bourgmestre et Echevins;
2. d'au moins trois arbres feuillus à haute tige, de taille 12/14.

Les espèces et l'implantation des arbres sont au choix du demandeur et la plantation doit être réalisée lors de l'aménagement du jardin.

(...)"

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les parties adverse et intervenante soulèvent une exception d'irrecevabilité du recours en raison du caractère illégitime de l'intérêt; que la partie

adverse soutient en particulier que l'action de la requérante est justifiée par sa volonté de maintenir un écran de verdure sur le terrain de son voisin étant donné qu'elle ne pourrait plus en créer un sur le sien parce qu'elle y a aménagé illégalement un terrain de tennis;

Considérant que l'intérêt à obtenir l'annulation d'un permis d'urbanisme doit s'apprécier sur la base de la situation de fait; qu'il ne peut être rendu illégitime par la circonstance que la requérante aurait réalisé des travaux prétendument illégaux alors que le préjudice que lui cause l'acte entrepris aurait été le même si ceux-ci n'avaient pas été effectués; que, si son terrain de tennis n'avait pas existé, la requérante n'aurait plus pu également profiter de la vue des arbres abattus; que son intérêt n'est donc pas illégitime; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 152quater de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme (OPU), de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir; qu'elle soutient que la décision entreprise impose une condition tenant à l'aménagement d'un écran de verdure qui suppose le dépôt de plans qui auraient dû être approuvés par la partie adverse avant qu'elle ne délivre le permis litigieux;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 118 et suivants de l'OPU, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir; que, dans une première branche, elle soutient que la partie adverse aurait dû épuiser sa compétence en délivrant l'autorisation entreprise et ne pouvait subordonner sa mise en oeuvre à une condition requérant son approbation postérieure à l'octroi de l'acte attaqué; que, dans une seconde branche, elle affirme que la décision contestée ne pouvait subordonner l'exécution des travaux autorisés à celle d'événements futurs et incertains, à savoir leur approbation par la requérante et par la partie adverse;

Considérant que ni la partie adverse ni la partie intervenante ne répondent à ces moyens;

Considérant, sur les deux moyens réunis, que, si un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être précises, limitées quant à leur portée et n'avoir trait qu'à des éléments secondaires ou accessoires; qu'en aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution, ni imposer le dépôt de plans modificatifs postérieurement à la délivrance du permis; que ce n'est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l'autorité est autorisée à délivrer un permis d'urbanisme; qu'en l'espèce, l'acte attaqué dispose que "le

titulaire du permis devra prévoir la plantation d'un écran de verdure suffisant, le long de la propriété «de BRIEY»" et que "cet aménagement devra faire l'objet d'un accord de Monsieur et Madame de BRIEY et être soumis pour approbation au Collège des Bourgmestre et Echevins"; qu'en assortissant l'acte attaqué d'une condition supposant qu'une appréciation soit portée sur l'aménagement de l'écran de verdure à la suite de l'adoption de la décision entreprise, la partie adverse n'a pas exercé légalement sa compétence; que les deux premiers moyens sont fondés;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen; que, selon elle, le dossier soumis par le bénéficiaire de la décision litigieuse pour l'octroi de celle-ci, indique erronément l'existence d'un bois situé sur sa propriété qui, outre les arbres dont l'abattage est autorisé par l'acte entrepris, la séparerait du terrain du bénéficiaire du permis; que, par ailleurs, elle affirme que la composition de ce dossier n'a pas été conforme au prescrit des articles 27, 3°, et 28, 2°, c et d, de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 juillet 1992 déterminant la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme; qu'elle en déduit que la partie adverse a été induite en erreur et n'a pas statué en connaissance de cause;

Considérant que, contrairement à ce que soutient la requérante et comme cela ressort d'un échange de courriers entre celle-ci et la partie adverse, cette dernière avait connaissance de la situation des lieux et de l'inexistence d'un bois sur sa propriété à la limite du terrain de l'intervenant lorsqu'elle adopta la décision entreprise; que la requérante n'établit pas que cette connaissance serait survenue trop tardivement pour que la partie adverse puisse encore y avoir égard lors de l'adoption de l'acte contesté; que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un quatrième moyen de ce que la décision contestée est illégale en raison de l'illégalité qui affecte le permis de lotir modificatif du 24 novembre 1997, de la violation des articles 108 et suivants de l'OPU, des articles 5 et 6 de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 1993 déterminant la composition du dossier de demande de permis de lotir, de l'incompétence de l'auteur de l'acte et de l'excès de pouvoir; qu'elle soutient que le dossier soumis par Dominique de BEAUFFORT pour l'octroi du permis de lotir modificatif du 24 novembre 1997 indique erronément l'existence d'un bois situé sur la propriété de la requérante qui, outre les arbres dont l'abattage est autorisé par l'acte entrepris, la sépare du terrain de l'intervenant; que par ailleurs, selon elle, la composition de ce dossier n'a pas été conforme au prescrit de l'article 6, 2°, g et k, de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 1993 précité;

Considérant, sur le quatrième moyen, que les plans déposés par l'intervenant à l'appui de sa demande ayant abouti au permis de lotir modificatif du 24 novembre 1997 indiquent la présence d'un bois sur la propriété de la requérante à la limite du terrain de Dominique de BEAUFFORT; qu'il s'avère néanmoins, au regard de photographies ainsi que d'une lettre émanant de la partie adverse produites par la requérante, que ce bois n'existe pas; qu'ayant statué sur la base d'une information erronée, la partie adverse n'a pu se prononcer en connaissance de cause; que cette méconnaissance de la situation des lieux a pu avoir une incidence sur la portée de la décision du 24 novembre 1997 dès lors qu'il ressort de celle-ci que la partie adverse s'est préoccupée de l'éloignement de la construction concernée par la demande par rapport au terrain de la requérante; que la modification de l'implantation de la zone à bâtir du lot n° 3 était en effet subordonnée par le permis du 24 novembre 1997 au respect d'une zone de recul de huit mètres par rapport à la propriété de la requérante; qu'eu égard à cette préoccupation de la partie adverse, il n'est pas certain qu'elle aurait autorisé cette nouvelle implantation ou qu'elle n'aurait pas imposé des conditions plus restrictives si elle avait été valablement informée de la topographie; que ce permis modificatif est partant illégal; qu'en raison de sa valeur réglementaire, son irrégularité peut être soulevée pour contester la validité d'un acte pris en exécution de celui-ci; que, cependant, l'illégalité entachant le permis de lotir a trait à sa partie relative à l'implantation de la zone à bâtir du lot n° 3 et non à celle concernant les plantations de ce lot; que l'abattage des arbres contesté n'est justifié qu'indirectement par la modification de l'implantation de la construction admise par le permis de lotir du 24 novembre 1997; que l'acte attaqué trouve d'abord son origine dans l'exécution du permis de bâtir du 30 mars 1998 lequel a autorisé la construction d'une rampe d'accès à un garage souterrain en dehors de la zone à bâtir fixée par le permis de lotir modificatif, précisément à l'endroit où l'abattage a été autorisé; que le lien de causalité entre l'illégalité du permis de lotir et l'acte attaqué n'est dès lors pas établi; que le quatrième moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 27 avril 1998 par le collège des bourgmestre et échevins de Woluwé-Saint-Pierre à Dominique de BEAUFFORT l'autorisant à abattre des arbres moyennant le respect de certaines conditions.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 297,48 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 173,53 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 dix-neuf mai deux mille cinq 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.