

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 209.251 du 26 novembre 2010

A.188.123/XIII-4963

En cause : 1. **de CASTELNAU** Stéphane,
 2. **LAMOT** Fabienne,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Mes France GUERENNE et
 Julien LECLER, avocats,
 chemin du Stocquoy 1
 1300 Wavre,

contre :

la Commune de Lasne,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles.

Partie intervenante :

PAQUET Christophe,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Grégory WINAND, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 9 mai 2008 par Stéphane de CASTELNAU et Fabienne LAMOT, en tant qu'elle demande l'annulation du permis délivré le 7 janvier 2008 par le collège communal de Lasne, autorisant Monsieur et Madame PAQUET à construire une habitation et à aménager ses abords sur un bien sis à Lasne, rue des Fiefs, cadastré 1^{ère} division, section F, n^{os} 241 a et 241 t;

Vu la requête introduite le 3 juin 2008 par laquelle Christophe PAQUET demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 186.297 du 16 septembre 2008 accueillant la requête en intervention introduite par Christophe PAQUET, sursoyant à statuer et renvoyant l'affaire à la procédure ordinaire;

Vu l'arrêt n° 188.746 du 11 décembre 2008 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 6 janvier 2009 par les parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 13 février 2009 accueillant la requête en intervention introduite par Christophe PAQUET dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 12 août 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 septembre 2010 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me L. de MEEUS, loco Mes F. GUERENNE et J. LECLER, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Fr. D'AOUST, loco Me Ph. LEVERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me L.-A. BAUM, loco Mes B. PAQUES et G. WINAND, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 186.297 du 16 septembre 2008; qu'il y a cependant lieu de rappeler que le bien litigieux est le quatrième lot d'un lotissement autorisé le 19 mars 1997, situé entre la voirie et le lot n° 3; qu'il s'agit d'un accès commun aux lots n°s 2 et 3; que l'accès au lot n° 2, contigu au lot n° 3, a été prévu pour éviter le percement d'un talus boisé à front de voirie devant le lot n° 2; que les requérants sont propriétaires, depuis le 1^{er} juin 2007, du lot n° 3 sur lequel se trouve leur habitation ainsi que du lot n° 4 contenant le chemin d'accès commun; que les bénéficiaires du permis attaqué sont propriétaires quant à eux du lot n° 2 et se voient accorder par ce permis l'autorisation de construire leur habitation sur le lot n° 2 et d'aménager un chemin d'accès sur le lot n° 4 qui appartient aux requérants; que le permis attaqué comprend notamment les motifs et conditions suivants :

" [...]

- Considérant qu'au regard de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et des critères de l'article D.66 du Code de l'Environnement (livre 1^{er}), ledit projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'est donc pas requise;
- Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez approuvé par l'arrêté royal du 28.03.1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

[...]

- Considérant que la présente demande vise à aménager les abords de l'habitation projetée par la mise en place de pavés de béton 20 x 20 pour créer une terrasse à l'arrière, une aire de manoeuvre sur l'avant du bâtiment et par la création d'un chemin d'accès;
- Considérant que l'accès au lot n° 2 sur (lequel) est implantée l'habitation projetée s'effectue via le lot n° 4 du lotissement conformément aux prescriptions du lotissement; que le lot n° 4 n'appartient pas aux demandeurs; que les aménagements prévus de l'accès doivent cependant être réalisés aux frais du demandeur;
- Considérant que le présent projet est conforme à la destination de la zone d'habitat et de la zone de cours et jardins dans lesquelles il s'implante;
- Considérant que le présent projet est conforme aux prescriptions urbanistiques du lotissement;

Pour tous ces motifs,

DECIDE

Article 1^{er}: Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame PAQUET, chaussée de Louvain, 416 à 1380 LASNE pour la construction d'une habitation et l'aménagement des abords concernant un bien sis rue des Fiefs est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

- Modifier la terrasse pour l'implanter entièrement dans la zone de bâtisse;
 - Limiter l'entaille dans le talus existant à front de voirie à une largeur de 4 m maximum durant le chantier;
 - Le talus existant, momentanément modifié pour le passage des véhicules pendant la durée du chantier devra être remis en pristin état dès la fin du chantier;
 - Protéger la végétation existante sur le talus;
 - Veiller au maintien du talus existant et à sa consolidation afin de permettre un trafic normal inhérent à une habitation;
- [...]
- Respecter les droits civils des tiers;
- [...]"

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de l'erreur de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général de précaution et de prudence, de l'insuffisance et de l'erreur dans les motifs de l'acte, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, particulièrement les articles 1^{er}, 2 et 3, ainsi que de l'excès de pouvoir; que, notamment, dans une troisième branche, ils soutiennent que l'acte attaqué contient une motivation lacunaire ne permettant pas aux requérants de comprendre pourquoi la partie adverse a autorisé l'aménagement d'un accès sur une pelouse leur appartenant et dont les problèmes de stabilité sont avérés; qu'ils font valoir, en outre, que l'acte attaqué doit renseigner les "dispositions normatives dont la partie adverse a fait application ainsi que les circonstances de fait qui ont présidé à son adoption et qui constituent les fondements de l'acte"; qu'il importe, selon eux, que le raisonnement conduisant à l'acte, notamment les considérations de fait, soit formalisé dans l'acte; qu'ils prétendent également que l'acte attaqué ne fait aucune référence au rapport relatif à la mécanique des sols appliquée; qu'un tel rapport n'explicite pas non plus, selon eux, les raisons pour lesquelles la partie adverse s'est écartée de cet avis en autorisant "un trafic normal inhérent à l'habitation"; qu'ils estiment, dès lors, ne pas pouvoir comprendre les raisons pour lesquelles l'acte attaqué a autorisé l'aménagement d'un chemin d'accès sur leur propriété;

Considérant que la partie adverse estime que cette troisième branche du moyen manque en fait et renvoie à l'argumentation développée en réponse à la première branche du moyen et aux extraits du permis de lotir y mentionnés ainsi qu'aux conditions de l'acte attaqué; qu'en substance, elle répond à la première branche du moyen comme suit : elle relève que le permis de lotir précise sans équivoque que l'accès au lot de la partie intervenante se fait par la parcelle des requérants, la manière (matériaux, taille, etc) dont le chemin d'accès devra être créé est également précisée; qu'elle prétend qu'il n'est ni contestable ni contesté qu'une demande de permis d'urbanisme n'a de sens que si elle émane du propriétaire du terrain, du titulaire d'un droit réel ou d'un droit de bâtir; qu'elle estime ainsi qu'il faut se référer aux prescriptions

du permis de lotir délivré le 19 mars 1997 pour comprendre en quelle qualité les bénéficiaires de l'acte attaqué ont introduit une demande de permis d'urbanisme qui impliquait un aménagement sur le lot n° 4 dudit lotissement, propriété des requérants; que pour le surplus, elle observe que le litige qui oppose les requérants aux bénéficiaires de l'acte attaqué est un litige de pur droit civil portant sur les charges et obligations dudit lotissement et qu'un tel litige échappe à la compétence du Conseil d'Etat, outre qu'il est constant que les permis sont toujours accordés sous réserve des droits civils en cause;

Considérant que l'intervenant précise, quant à lui, que le permis d'urbanisme litigieux constitue la mise en oeuvre du permis de lotir initialement délivré par le collège communal de Lasne; qu'il affirme que la partie adverse a expliqué la raison pour laquelle le chemin d'accès se faisait par le lot n° 4, en se référant expressément aux prescriptions du lotissement et que les requérants connaissaient dès lors cette situation particulière, de sorte qu'il voit mal en quoi ceux-ci seraient autorisés à critiquer ce point;

Considérant que les requérants répliquent que la partie adverse ne fait pas état des problèmes de stabilité et de viabilité du talus qu'elle avait pourtant relevés dans sa décision de refus de permis du 8 octobre 2007; qu'ils observent, en effet, que l'acte attaqué ne motive pas les raisons pour lesquelles il n'y aurait plus lieu de contrôler la stabilité et la viabilité du talus et d'envisager un accès alternatif; qu'ils ajoutent que c'est à tort que l'intervenant et la partie adverse soutiennent que ce défaut de motivation relèverait de la mise en oeuvre du permis de lotir du 19 mars 1997 et échapperait dès lors à la connaissance du Conseil d'Etat alors qu'en l'espèce, il ne s'agit pas de déterminer si la partie intervenante dispose d'un droit de passage ou d'une servitude de passage que lui octroierait le permis de lotir, mais bien de savoir si la partie adverse pouvait autoriser la partie intervenante à aménager un chemin d'accès sur la propriété privée des requérants et l'ayant accepté, si les éléments entourant cette décision sont adéquatement motivés;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse affirme qu'il ne peut se déduire de la motivation du refus de permis d'urbanisme délivré le 8 novembre 2007 que ce refus serait fondé sur le fait que l'accès au lot n° 2 se ferait par le lot n° 4; que, selon elle, il se déduit uniquement de cette motivation que le collège communal "souhaitait avoir des garanties quant à la stabilité et la viabilité du talus existant et qu'à défaut d'avoir de telles garanties, une autre solution devait être recherchée"; qu'elle fait valoir, par ailleurs, qu'une telle étude "permettant de vérifier si la réalisation de l'assiette du chemin d'accès mettrait en péril le talus existant" a été

diligentée à cet effet par l'intervenant; qu'elle souligne ensuite que cette étude conclut que le passage de véhicules légers pouvait être autorisé compte tenu des circonstances de fait; qu'elle explique que le type de trafic engendré par une habitation unifamiliale consiste bien dans le passage de véhicules légers et qu'il n'y avait pas lieu dès lors de rechercher une alternative à cette voie d'accès - dérogatoire au permis de lotir et non sollicitée par les demandeurs du permis attaqué; qu'elle remarque, en outre, que l'appréciation de la partie adverse ne porte que sur l'assiette du chemin d'accès - seul point critiqué par les requérants- et "que cette appréciation était déjà figée dans le permis de lotir - dont la légalité n'est pas contestée";

Considérant que, dans son dernier mémoire, l'intervenant estime que la motivation de l'acte attaqué relative à la création d'un chemin d'accès au lot n° 2 via le lot n° 4 est suffisante puisque celle-ci est conforme aux prescriptions du lotissement; qu'il soutient, au contraire, qu'il n'appartient plus à l'autorité de justifier les motifs de fait qui ont présidé à l'adoption du permis de lotir, la référence au permis de lotir suffisant à justifier l'octroi du permis d'urbanisme dans le respect de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que la seule circonstance qu'un projet est conforme aux dispositions applicables des plans d'aménagement ne dispense pas l'autorité de montrer, par la motivation formelle du permis, qu'elle a vérifié si ce projet peut être réalisé compte tenu des caractéristiques de l'endroit, ni de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant qu'une première demande de permis d'urbanisme avait été refusée par une décision du collège communal du 8 octobre 2007 notamment pour les motifs suivants :

- " Considérant de plus qu'il conviendrait de vérifier l'opportunité de l'accès existant par le lot n° 4; qu'il convient en effet de contrôler la stabilité et la viabilité du talus existant à front de voirie par la réalisation de coupes transversales et de sondage de sol; que la présente assemblée suggère d'étudier la possibilité d'un accès au lot n° 2 via l'accès existant au lot n° 1";

Considérant qu'une étude de stabilité a été réalisée à l'instigation de la partie intervenante, par le bureau d'étude MSA; que cette étude conclut comme suit :

- " Sur base de ces essais (et de ceux de notre précédent rapport 17.473 du 12/07/2007) le sous-sol est composé de sable compact. Les valeurs de frottement interne (ϕ), la faible différence de niveau entre notre référence et le niveau des différents essais (<1.50 m), l'inclinaison du talus actuel, la présence d'arbres sur le bord de celui-ci, les valeurs de capacités portantes rapidement supérieures à 1kg/cm^2 et l'absence d'eau constatée dans nos différents essais permettent le passage de véhicules légers.

Dans le cas d'une modification importante du profil ou d'un accroissement de charges sur le talus, il sera prudent de réaliser une étude spécifique de stabilité pour éviter tout risque de désordres dus à des phénomènes de glissement de terrain";

Considérant que l'acte attaqué motive l'accès à la parcelle n° 2 via la parcelle n° 4 de la manière suivante :

- " - Considérant que l'accès au lot n° 2 sur [lequel] est implantée l'habitation projetée s'effectue via le lot n° 4 du lotissement conformément aux prescriptions du lotissement; que le lot n° 4 n'appartient pas aux demandeurs; que les aménagements prévus de l'accès doivent cependant être réalisés aux frais du demandeur;
- [...]
- Considérant que le présent projet est conforme aux prescriptions urbanistiques du lotissement";

Considérant que la motivation de l'acte attaqué permet de comprendre pourquoi l'aménagement du lot n° 4 a été autorisé en droit en faveur des époux PAQUET, l'acte attaqué précisant que l'accès commun aux lots n°s 2 et 3 par le lot n° 4 appartenant aux requérants, est conforme aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir délivré le 19 mars 1997, lesquelles ne sont pas contestées par les requérants;

Considérant, cependant, que la partie adverse reste muette sur les motifs de fait qui ont justifié en opportunité, au vu des circonstances locales particulières et au regard de sa propre conception du bon aménagement des lieux, l'autorisation de l'aménagement de l'accès litigieux, tel que prévu en droit par le permis de lotir; que cette motivation se justifiait d'autant plus que le collège communal de Lasne, lors du précédent refus de permis du 8 novembre 2007, avait demandé de vérifier l'opportunité de l'accès existant par le lot n° 4 par un contrôle de la stabilité et de la viabilité du talus existant à front de voirie et même suggéré d'étudier la possibilité d'un accès alternatif via le lot n° 1; qu'à cet égard, alors que la partie adverse avait demandé de contrôler la stabilité du talus, elle ne fait aucune référence à l'étude déposée au dossier par l'intervenant; que l'acte attaqué ne la vise même pas;

Considérant que, certes, une des conditions particulières entourant le permis litigieux est de "veiller au maintien du talus existant et à sa consolidation afin de permettre un trafic normal inhérent à une habitation"; qu'une telle condition reste cependant imprécise; qu'en restant vague et en donnant un blanc-seing au bénéficiaire du permis dans l'exécution de la condition destinée à sauvegarder la stabilité du talus communal, dont la volonté de maintien a justifié les prescriptions du permis de lotir relatives au passage commun constituant le lot n° 4, la partie adverse n'a pas satisfait à son obligation de motivation formelle;

Considérant que les arguments avancés par la partie adverse dans son dernier mémoire ne peuvent constituer une motivation a posteriori de l'acte attaqué; que le premier moyen, en sa troisième branche, est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis délivré le 7 janvier 2008 par le collège communal de Lasne, autorisant Monsieur et Madame Christophe PAQUET à construire une habitation et à aménager ses abords sur un bien sis à Lasne, rue des Fiefs, cadastré 1^{ère} division, section F, n^{os} 241 a et 241 t.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 700 euros 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-six novembre deux mille dix par :

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.