

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.955 du 22 janvier 2015

A. 203.180/XIII-6099

En cause :

1. **de CASTELNAU** Stéphane,
ayant élu domicile chez
Me France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,
2. **LAMOT** Fabienne,
ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Fabien HANS, avocats,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles,

contre :

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

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

Vu la requête introduite le 5 janvier 2012 par Stéphane de CASTELNAU et Fabienne LAMOT qui demandent l'annulation "du permis d'urbanisme délivré le 19 septembre 2011 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 1380 Lasne, rue des Fiefs, cadastré 1^{ère} division, section F, n^{os} 241 a et 241 t";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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 la lettre valant demande de poursuite de la procédure de la partie adverse ainsi que les derniers mémoires des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 17 décembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 14 janvier 2015 à 10 heures;

Vu l'article 90, § 1^{er}, 2^o, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

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

Entendu, en leurs observations, Me P.-Y. MELOTTE, loco Me F. GUERENNE, avocat, comparaissant pour le premier requérant, Me F. HANS, avocat, comparaissant pour la seconde requérante, et Me Y. FENG, loco Me P. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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 cause se présentent comme suit :

1. Le 19 mars 1997, le collège des bourgmestre et échevins de Lasne délivre un permis de lotir à William KIRKPATRICK relatif à un bien sis à Lasne, rue des Fiefs, cadastré 1^{ère} division, section F, n^{os} 241 a et 241 t. Le bien, situé en zone d'habitat et en zone agricole au plan de secteur, est divisé en 4 lots.

2. Le 1^{er} juin 2007, les requérants achètent le lot n^o 3 (habitation déjà construite) et le lot n^o 4 (chemin d'accès non aménagé).

3. Christophe PAQUET et son épouse, bénéficiaires du permis litigieux, sont devenus propriétaires du lot n^o 2 (parcelle non construite) le 5 juillet 2007.

4. Au cours de l'année 2007, Monsieur et Madame PAQUET introduisent une première demande de permis d'urbanisme en vue de construire une habitation sur leur parcelle (lot n^o 2) et en vue d'aménager l'accès constituant le lot n^o 4. Cette demande est refusée le 8 novembre 2007 dans la mesure où le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir délivré le 19 mars 1997.

5. Le 3 décembre 2007, Monsieur et Madame PAQUET introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme en vue de réaliser la construction d'une maison unifamiliale sur leur bien (lot n° 2). Cette parcelle est située en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez du 28 mars 1979.

La demande de permis ne porte pas expressément sur l'aménagement du chemin d'accès menant à la propriété des demandeurs mais la notice d'insertion du projet dans l'environnement précise bien que "le projet concerne le lot 2 pour la construction de l'habitation et le lot 4 pour l'aménagement de la voirie d'accès menant de la rue des Fiefs au lot 2".

6. Le 7 janvier 2008, le collège communal de Lasne octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

7. Sur recours des requérants, ce permis est annulé par le Conseil d'Etat le 26 novembre 2010, par l'arrêt n° 209.251 (A. 188.123/XIII-4963) pour les motifs suivants :

" [...] 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".

8. Le collège communal de Lasne délivre un nouveau permis d'urbanisme, le 19 septembre 2011. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" Le collège communal, en séance du 19 septembre 2011;

- Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur et Madame PAQUET, chaussée de Louvain, 418 à 1380 Lasne pour la construction d'une habitation et l'aménagement des abords concernant un bien sis rue des Fiefs et cadastré 1^{ère} division, section F, n° 241a, et 241t;
- Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;
- Vu l'article L.1123-23 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation;
- Vu le décret du 27 mai 2004 relatif au Code de l'environnement, Livre I^{er}, partie V, évaluation des incidences sur l'environnement;
- Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 06 décembre 2007;
- Considérant l'arrêt n° 209.251, du 26 novembre 2010 du Conseil d'Etat;
- 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 I^{er}), ledit projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;
- Considérant, en effet, que ce projet autorise la construction d'une maison d'habitation unifamiliale qui se situe par ailleurs en zone d'habitat et dans le périmètre d'un permis de lotir auquel il n'est pas dérogé; que ce projet n'a ainsi en soi aucune incidence particulière sur l'environnement; que, du reste, l'étude de stabilité réalisée par le bureau d'étude MSA à l'initiative du demandeur permet d'appréhender les incidences du projet quant à son impact sur le talus boisé qui longe la rue des Fiefs à la hauteur du terrain objet de la demande et des propriétés contiguës;
- Considérant 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 le bien est situé sur le lot n° 2 dans le périmètre du lotissement n° F0610/25119/LOT/97.2/JPJ (k3) non périmé autorisé en date du 19.03.1997;
- Considérant que le bien est situé en périmètre de villages et hameaux d'intérêt paysager au schéma de structure communal adopté par arrêté ministériel du 19.12.2000;
- Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé le 12 juillet 2004 par le Ministre wallon est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er}, du Code précité; que le bien est situé en périmètre de villages et hameaux d'intérêt paysager audit règlement;
- Considérant l'arrêté ministériel du 29/11/2004 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme (MB. 03/01/2005);
- Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- Vu le refus de permis d'urbanisme délivré le 08 novembre 2007 sous la référence 2007/190 par le collège communal au demandeur pour un projet semblable sur le bien visé;
- Considérant que le refus précité est motivé principalement par les dérogations aux prescriptions urbanistiques du lotissement présentées par le projet;
- Considérant que l'habitation projetée est composée d'un volume principal couvert d'une toiture à 2 pans égaux, de deux volumes secondaires couverts de toitures à 2 pans égaux et accolés perpendiculairement aux façades du volume principal, un sur la façade avant et un sur la façade arrière; que celle-ci met en œuvre la brique peinte en blanc comme matériau de parement, la tuile de ton

- rouge comme matériau de couverture et le bois peint en gris-vert clair pour les menuiseries extérieures; que l'habitation projetée est implantée dans le périmètre de la zone de bâtisse (sauf pour la terrasse partiellement implanté[e] hors zone de bâtisse);
- Considérant que la présente demande vise à aménager les abords de l'habitation projetée par la mise en place de pavé de béton 20 x 20 pour créer une terrasse à l'arrière, une aire de manœuvre sur l'avant du bâtiment et par la création d'un chemin d'accès;
 - Considérant que l'accès au lot n° 2 sur laquelle est implantée l'habitation projetée s'effectue via le lot n° 4 du lotissement conformément aux prescriptions du lotissement dont la légalité n'a pas été remise en cause par le Conseil d'Etat dans son arrêt précité et dont il ne nous appartient pas du reste de le faire, étant sans compétence à cet égard;
 - Considérant que ce permis de lotir comporte notamment au titre de la clause 9.2 «Aménagement des abords» du cahier des prescriptions urbanistiques, les dispositions suivantes : «Les chemins d'accès, avant-cours et emplacements de stationnement seront réalisés soit en pavés de pierre naturelle, soit en pavés à base d'aggloméré de ciment de teinte similaire à la pierre naturelle, soit en dolomie, ou en dalles de béton alvéolées et engazonnées»; que la demande respecte l'emploi de ces matériaux;
 - Considérant qu'il ressort de l'examen des plans que l'assiette de l'accès projeté est établie à partir de l'alignement, soit à la limite extérieure du lot n° 4 et donc au point le plus éloigné de l'habitation située sur le n° 3 de façon à limiter au maximum l'impact du charroi passant sur le lot n° 4, tenant compte de la configuration des lieux et du souci de préserver le talus boisé qui longe la rue des Fiefs à la hauteur du terrain objet de la demande et des propriétés contiguës;
 - Considérant que si 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»;
 qu'il ressort de l'étude de stabilité réalisée par le bureau d'étude MSA (lire : mécanique des sols appliquée) que cette étude conclut au passage de véhicules légers, soit le trafic normal inhérent à une habitation au contraire de ce qui est prévu pour l'accès chantier; que pour le surplus les travaux d'aménagement du chemin d'accès définitif ne sont pas de nature à emporter une modification importante du profil nécessitant une étude complémentaire;
 - Considérant également que tout autre tracé alternatif, tel que celui proposé par les propriétaires du lot n° 3, en accord ou non avec le demandeur ou encore celui pratiqué provisoirement pour l'accès chantier impliqueraient la déstructuration, en tout ou partie du talus et l'atteinte à la végétation existante, talus et végétation qu'il convient, au contraire, de préserver et/ou de reconstituer dès lors qu'ils concourent au caractère paysager de l'environnement immédiat qu'il convient de conserver;
 - Considérant que le respect du tracé du chemin d'accès tel que prévu au permis de lotir permet ainsi de conserver ce caractère arboré; que ce permis de lotir dispose, du reste, que
 - «l'accès au lot 1 est existant et l'accès aux lots 2 et 3 a été choisi, en commun et à l'endroit dessiné sur le plan, pour éviter le percement du talus boisé à plusieurs endroits, afin de le préserver tel quel, dans le but de conserver sa qualité paysagère par rapport à la voirie»;
 - Considérant que bien que le lot n° 4 n'appartienne pas au demandeur, 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, 418 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 toutes les prescriptions urbanistiques du lotissement;

[...]";

Considérant que les requérants prennent un premier moyen, divisé en trois branches, 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, 2 et 3, de l'excès de pouvoir, ainsi que de la violation de l'autorité de chose jugée de l'arrêt n° 209.251 du 26 novembre 2010; que, dans une première branche, ils reprochent à la partie adverse d'autoriser les bénéficiaires du permis à aménager l'accès à leur propriété sur le lot n° 4, alors que ce lot appartient aux requérants et que l'autorité compétente ne peut délivrer un permis lorsqu'elle sait ou doit savoir que la qualité du demandeur et les prérogatives qui lui seraient offertes par le permis ne correspondent pas à la réalité;

que, dans une seconde branche, ils font grief à l'acte attaqué d'autoriser les bénéficiaires à aménager un accès sur une pelouse dont l'instabilité est avérée sur la base d'un rapport d'une firme spécialisée, dont la partie adverse avait connaissance et dont les conséquences désastreuses pour le talus situé en contrebas sont établies, alors que toute autorité raisonnable et normalement compétente n'aurait pas autorisé un tel aménagement au vu des risques encourus; qu'ils soulignent en effet que le rapport de la société MSA met notamment en exergue que "le talus peut supporter le passage de véhicules légers uniquement", mais ne définit pas ce qu'il faut entendre par "véhicules légers", ni même le type ou le nombre de véhicules dont le passage pourrait être supporté par la pelouse; que, sur ce point, ils reprochent à l'acte attaqué de n'imposer aucune restriction aux bénéficiaires du permis quant au passage des

véhicules; qu'ils rappellent les termes du rapport de la firme spécialisée selon laquelle "si le talus devait faire l'objet d'une modification de profil [...], il serait prudent de réaliser une étude spécifique de stabilité pour éviter tout risque de désordres dû à un glissement de terrain" et regrettent que "malgré l'accroissement de la charge que constituera inévitablement un trafic même normal et la modification de profil due aux travaux d'aménagement de l'accès, la partie adverse n'[ait] pas fait procéder à pareille étude"; qu'ils font valoir par ailleurs que le chemin d'accès litigieux empiètera sur leur aire de stationnement, de sorte que lorsque celle-ci sera occupée par leurs véhicules, ledit chemin ne pourra être emprunté par les bénéficiaires du permis;

que, dans une troisième branche, ils soutiennent que l'acte attaqué contient une motivation lacunaire ne leur permettant pas 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 grief à l'acte attaqué de ne pas expliquer les raisons pour lesquelles il s'écarte du rapport de la société MSA en autorisant "un trafic normal" inhérent à l'habitation; qu'ils rappellent les termes de l'arrêt n° 209.251 du 26 novembre 2010 et mettent en évidence que "par rapport au permis précédemment annulé [...], la motivation de l'acte attaqué a donc été quelque peu complétée", notamment quant au tracé retenu pour le passage des véhicules sur le lot n° 4 et quant aux travaux d'aménagement de ce chemin qui "ne sont pas de nature à emporter une modification importante du profil nécessitant une étude complémentaire"; qu'il estiment toutefois que la motivation du permis attaqué reste inadéquate et ne répond pas aux critiques soulevées dans l'arrêt n° 209.251 précité;

Considérant que la partie adverse répond, en ce qui concerne la première branche du moyen, que le permis de lotir précise sans équivoque que l'accès au lot des bénéficiaires du permis se fait par la parcelle des requérants, la manière (matériaux, taille, ...), dont le chemin d'accès devra être créé étant également précisée; qu'elle indique ne pas ignorer 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 et souligne que l'acte attaqué fait expressément référence à la circonstance que les bénéficiaires de l'acte attaqué ne sont pas propriétaires du lot n° 4; qu'elle constate, toutefois, que l'acte attaqué prend soin de préciser ce qui suit :

" Considérant que l'accès au lot 2 sur lequel est implantée l'habitation projetée s'effectue via le lot 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";

qu'elle en déduit 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; qu'elle constate que l'examen de l'acte d'acquisition que les requérants produisent fait apparaître que "le bien fait l'objet d'un permis de lotir délivré par le collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Lasne en date du 19 mars 1997" et que les requérants ont pris connaissance à cette occasion de l'acte de division, du cahier des charges du lotissement et des dispositions du permis de lotir; qu'elle estime que, par voie de conséquence, il ne saurait lui être reproché d'avoir délivré l'acte attaqué sans avoir égard à la situation, sachant qu'elle n'a pas, selon elle, à trancher la contestation entre les requérants et les bénéficiaires de l'acte attaqué; qu'elle considère qu'on ne se trouve pas dans le cas de l'arrêt n° 161.405 du 19 juillet 2006 et que, pour le surplus, 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 qui 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;

qu'en ce qui concerne la deuxième branche du moyen, elle cite l'acte attaqué et estime que les requérants se lancent dans des "expectatives" par rapport à l'appréciation que la partie adverse a fait du rapport d'expertise, sans pour autant démontrer que cette appréciation serait erronée; qu'elle constate que l'acte attaqué prend bien soin d'opposer la notion de véhicule léger à la notion de véhicule de chantier; qu'elle souligne, par ailleurs, s'agissant de la modification du profil du talus, que l'acte attaqué précise bien que tel n'est pas le cas et constate que, sur ce point, les explications du géomètre-expert QUERTAIN ne concernent que la modification du profil de la pelouse existante et non pas la modification du profil du talus; qu'elle soutient que, par voie de conséquence, les critiques des requérants ne sont pas fondées, d'autant plus que le géomètre-expert QUERTAIN ne dispose pas des compétences techniques du bureau MSA qui est un bureau d'études agréé en catégorie 17 SC de chantier, un même raisonnement devant être formulé concernant le bureau d'expertises immobilières MELARINE dont les compétences techniques ne sont nullement précisées; qu'elle objecte, pour le surplus, quant au fait que le chemin projeté empiète sur l'aire de stationnement des requérants, qu'il s'agit là d'une critique qui a trait au permis de lotir que les requérants se sont abstenus de quereller;

qu'en ce qui concerne la troisième branche du moyen, elle constate que la critique s'identifie avec les deux premières branches du premier moyen et observe que l'acte attaqué est bien motivé, non seulement au regard des droits civils respectifs des parties en cause, du permis de lotir, mais également au regard des problèmes de stabilité évoqués par les requérants; qu'elle fait valoir que, contrairement à la

précédente délibération annulée, l'acte attaqué prend bien soin de justifier le choix opéré et qu'aller plus loin dans le contrôle de la motivation reviendrait à l'obliger à exposer les motifs de ses motifs;

Considérant que les requérants répliquent, quant à la première branche, que le Conseil d'Etat est compétent pour connaître du présent recours dès lors qu'il ne s'agit pas en l'espèce de savoir si le permis de lotir du 19 mars 1997 octroie ou non un droit de passage aux bénéficiaires du permis ou encore si l'acte de vente des requérants mentionne l'existence d'un tel droit, question relevant de la compétence des tribunaux, l'objet véritable du litige portant sur la question de savoir si la partie adverse pouvait autoriser l'aménagement d'un accès sur une parcelle appartenant aux requérants, sans leur accord; qu'ils soutiennent que les bénéficiaires n'ont pas la qualité requise -ils ne sont pas propriétaires du lot n° 4 - afin d'aménager ce lot, peu importe leur qualité de demandeurs de permis, les prérogatives qui leur sont offertes par l'acte attaqué sur le lot n° 4 ne correspondant pas à la réalité; qu'ils en déduisent qu'en délivrant un permis d'urbanisme permettant l'aménagement d'un chemin d'accès sur une parcelle dont la propriété ne peut être revendiquée par ses destinataires, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation, l'impossibilité de mettre en œuvre le permis demandé devant nécessairement conduire la partie adverse à refuser la demande de permis;

que, sur la deuxième branche du moyen, ils constatent que l'étude de stabilité réalisée par le bureau d'expertise MSA ne définit pas ce qu'il faut entendre par "véhicule léger" et que, tant l'étude de l'expert-géomètre QUERTAIN que celle de la S.A. MELARINE démontrent que les travaux d'aménagement du chemin définitif sont de nature à emporter une modification importante du profil du talus et un affaissement de celui-ci; qu'ils en déduisent que l'acte attaqué repose sur une appréciation inadéquate des études précitées; qu'ils reprochent à la partie adverse d'avoir commis une erreur manifeste d'appréciation en affirmant de manière péremptoire que les "travaux d'aménagement du chemin définitif ne sont pas de nature à emporter une modification importante du profil nécessitant une étude complémentaire" qu'ils estiment qu'en tout état de cause, l'acte attaqué aurait dû indiquer les raisons pour lesquelles la partie adverse n'a pas tenu compte de ces deux dernières études, une motivation a posteriori dans le mémoire en réponse ne pouvant être retenue; qu'ils soutiennent que leur critique relative au fait que le chemin projeté empiète sur leur aire de stationnement porte bien sur le permis d'urbanisme attaqué, et non seulement sur le permis de lotir; que, selon eux, une autorité raisonnable n'aurait pas autorisé l'aménagement d'un chemin d'accès dont l'usage sera rendu impossible par le droit des requérants de disposer librement de leur bien, en l'occurrence, parquer leur véhicule sur leur aire de stationnement, leur garage ne permettant que l'accueil d'un seul véhicule;

qu'en ce qui concerne la troisième branche du moyen, ils considèrent que la partie adverse ne répond pas à leurs critiques;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), du défaut de motivation, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'excès de pouvoir, ainsi que de la violation de l'autorité de la chose jugée de l'arrêt n° 209.251 du 26 novembre 2010; qu'ils font valoir que l'acte attaqué est assorti d'une condition imposant aux bénéficiaires du permis de "veiller au maintien du talus existant et à sa consolidation afin de permettre un trafic normal inhérent à une habitation", alors que cette condition ne serait pas suffisamment précise et aurait permis une certaine liberté lors de sa mise en œuvre; qu'ils constatent, en outre, qu'elle est, en tous termes, identique à celle qui figurait déjà dans le permis du 7 janvier 2008 annulé par l'arrêt n° 209.251 du 26 novembre 2010; qu'ils soutiennent qu'en reprenant une condition identique à celle qui a déjà été critiquée dans l'arrêt n° 209.251 du 26 novembre 2010, l'acte attaqué viole l'autorité de chose jugée de cet arrêt;

Considérant que la partie adverse répond que la condition critiquée est ainsi rédigée : "le titulaire du permis devra veiller au maintien du talus et à sa consolidation afin de permettre un trafic normal inhérent à une habitation", et qu'elle doit être lue au regard des travaux autorisés par l'acte attaqué, et que celui-ci n'autorise pas des travaux de modification du profil du talus; qu'elle estime qu'il faut en conclure que loin de permettre aux requérants une latitude dans la mise en œuvre des travaux autorisés, l'acte attaqué se borne à rappeler par cette "condition" la trame de son raisonnement lors de la délivrance du permis; qu'elle se réfère, à cet égard, à l'arrêt A.S.B.L. COMITE DE SALM, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT, n° 192.394 du 16 avril 2009;

Considérant que les requérants répliquent qu'en égard à son libellé et à la préoccupation manifeste de la partie adverse de veiller au maintien du talus (ce qui ressort de la motivation de l'acte attaqué), le permis est délivré à condition de maintenir et de consolider le talus communal; qu'ils soutiennent qu'il s'agit bien d'une obligation dans le chef du titulaire du permis et non une simple suggestion ou recommandation; qu'ils rappellent que le permis précédent a été annulé parce qu'il ne précisait ni la manière de consolider le talus, ni ce qu'il faut entendre par "trafic normal inhérent à une habitation", et concluent que cette condition reste imprécise et "donne un blanc-seing au bénéficiaire du permis dans l'exécution de la condition destinée à sauvegarder la stabilité du talus communal";

Considérant, sur les deux moyens réunis, qu'il a déjà été rappelé, dans l'arrêt n° 209.251, précité, 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 que l'acte attaqué est motivé comme suit, en ce qui concerne l'aménagement de l'accès litigieux :

- " - Considérant qu'il ressort de l'examen des plans que l'assiette de l'accès projeté est établie à partir de l'alignement, soit à la limite extérieure du lot n° 4 et donc au point le plus éloigné de l'habitation située sur le n° 3 de façon à limiter au maximum l'impact du charroi passant sur le lot n° 4, tenant compte de la configuration des lieux et du souci de préserver le talus boisé qui longe la rue des Fiefs à la hauteur du terrain objet de la demande et des propriétés contiguës;
- Considérant que si 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»;
qu'il ressort de l'étude de stabilité réalisée par le bureau d'étude MSA que cette étude conclut au passage de véhicules légers, soit le trafic normal inhérent à une habitation au contraire de ce qui est prévu pour l'accès chantier; que pour le surplus les travaux d'aménagement du chemin d'accès définitif ne sont pas de nature à emporter une modification importante du profil nécessitant une étude complémentaire;
- Considérant également que tout autre tracé alternatif, tel que celui proposé par les propriétaires du lot n° 3, en accord ou non avec le demandeur ou encore celui pratiqué provisoirement pour l'accès chantier impliqueraient la déstructuration, en tout ou partie du talus et l'atteinte à la végétation existante, talus et végétation qu'il convient, au contraire, de préserver et/ou de reconstituer dès lors qu'ils concourent au caractère paysager de l'environnement immédiat qu'il convient de conserver;
- Considérant que le respect du tracé du chemin d'accès tel que prévu au permis de lotir permet ainsi de conserver ce caractère arboré; que ce permis de lotir dispose, du reste, que :
«L'accès au lot 1 est existant et l'accès aux lots 2 et 3 a été choisi, en commun et à l'endroit dessiné sur le plan, pour éviter le percement du talus boisé à plusieurs endroits, afin de le préserver tel quel, dans le but de conserver sa qualité paysagère par rapport à la voirie»";

Considérant qu'une telle motivation permet de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a autorisé l'aménagement du lot n° 4 en application des prescriptions urbanistiques du permis de lotir délivré le 19 mars 1997, lesquelles ne sont pas contestées par les requérants, ainsi que les motifs de fait qui l'ont justifié en opportunité, au vu des circonstances locales particulières et au regard de sa

propre conception du bon aménagement des lieux; qu'elle a ainsi souligné notamment que "l'assiette de l'accès projeté est établie à partir de l'alignement, soit à la limite extérieure du lot n° 4 et donc au point le plus éloigné de l'habitation située sur le n° 3 de façon à limiter au maximum l'impact du charroi passant sur le lot n° 4"; qu'elle a encore indiqué les raisons justifiant qu'un accès alternatif via le lot n° 1 n'était pas opportun; que sur le plan annexé au permis de lotir délivré le 19 mars 1997, que les requérants ne contestent pas, figurent clairement l'implantation dudit chemin d'accès au lot n° 2 et l'accès au lot n° 3 (lot des requérants) vers la zone de bâtisse; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat saisi d'un recours relatif à un permis d'urbanisme, comme en l'espèce, de trancher un litige relatif à un règlement dont l'illégalité n'est pas invoquée; que la première branche du moyen, ainsi que la deuxième branche du moyen, en ce qu'elle fait grief à l'acte attaqué de permettre au chemin d'accès vers le lot n° 2 d'empiéter sur leur aire de stationnement et invoque l'impossible mise en œuvre du permis d'urbanisme litigieux, ne sont pas fondées;

Considérant qu'en ce qui concerne la stabilité du talus et sa viabilité, l'étude de stabilité réalisée à la demande des bénéficiaires du permis par le bureau d'études MSA conclut ainsi :

" 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 frottements 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 1 kg/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 le rapport du bureau d'études MSA n'explicite pas ce que recouvre la notion de "véhicules légers" pour lesquels le passage sur le talus serait permis, ni les spécifications techniques de tels véhicules, notamment en terme de poids, de largeur d'essieu, etc...; que l'auteur de l'acte attaqué se réfère cependant à cette notion et assimile ces véhicules légers au "trafic normal inhérent à une habitation au contraire de ce qui est prévu pour l'accès chantier"; que force est de constater qu'une telle définition reste vague et laisse une marge d'appréciation importante quant au type de véhicules pouvant emprunter le chemin sur le talus sans l'altérer; que la justification de la partie adverse, dans son mémoire en réponse, selon laquelle l'acte attaqué "prend bien soin d'opposer la notion de véhicule léger à la notion de véhicule de chantier" ne pallie pas l'insuffisance de la motivation de l'acte attaqué qui apparaît trop imprécise voire inadéquate; que, dans cette mesure, les deuxième et troisième branches du premier moyen sont donc fondées;

Considérant en revanche que les requérants ne prouvent pas que la partie adverse, aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en se fondant sur le rapport du bureau d'expertise MSA pour estimer que les travaux d'aménagement de l'accès aux lots n^{os} 2 et 3 par le lot n° 4 ne constituent pas une "modification importante du profil [du talus] nécessitant une étude complémentaire"; que les études fournies par les requérants, dont il n'apparaît pas clairement qu'elles seraient le résultat d'un examen ou d'une projection scientifique de la stabilité du talus soumis au passage de véhicules réalisés par un bureau agréé, sont insuffisantes à démontrer l'existence d'une telle erreur; que la partie adverse s'est prononcée sur la problématique de la stabilité et de la viabilité du talus en se référant à une étude technique d'un bureau spécialisé et en sa qualité d'autorité administrative; qu'elle n'était pas obligée de répondre aux conclusions techniques d'autres études déposées au dossier par les requérants; que le premier moyen doit être rejeté sur ce point;

Considérant, enfin, que le caractère imprécis de la condition relative "au maintien du talus existant et à sa consolidation afin de permettre un trafic normal inhérent à une habitation", fixée dans le permis précédent, a déjà été sanctionné dans l'arrêt n° 209.251, précité, en ce que cette condition donne un blanc-seing aux bénéficiaires du permis quant à son exécution, alors qu'elle est 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 sur le lot n° 4; que l'acte attaqué reprend pourtant mot pour mot la même condition, et la motivation de l'acte attaqué sur ce point reste déficiente, ainsi que cela a été exposé précédemment; qu'il en résulte que le deuxième moyen est fondé, en ce qu'il est pris de la violation de l'autorité de chose jugée et d'un défaut de motivation formelle,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 19 septembre 2011 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.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-deux janvier deux mille quinze par :

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

A.-Fr. BOLLY.