

**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 100.287 du 25 octobre 2001

A.70.508/XIII-2031

En cause : **VERPRAET** Wilfried,  
ayant élu domicile chez  
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,  
rue du Ruisseau 55  
4000 Liège,

contre :

**la Région wallonne**,  
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**la Commune de La Hulpe**,  
ayant élu domicile chez  
Me Yvan TOURNAY, avocat,  
boulevard du Souverain 144/3  
1160 Bruxelles.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII<sup>e</sup> CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 26 août 1996 par Wilfried VERPRAET qui demande l'annulation de l'arrêté du 26 juin 1996 du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports, accueillant le recours du collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe contre l'arrêté du 3 août 1995 de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon accordant un permis de bâtir à Wilfried VERPRAET pour la transformation d'un atelier en cabinet paramédical sur la parcelle cadastrée, La Hulpe, section B, n° 430n, rue de l'Argentine, 37, et annule ledit arrêté de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon;

Vu la requête introduite le 14 février 1997 par laquelle la commune de La Hulpe demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 27 février 1997 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M<sup>me</sup> LEYSEN, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 6 février 2001 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la demande de poursuite de la procédure et le dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 1<sup>er</sup> août 2001, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 27 septembre 2001;

Entendu, en son rapport, M<sup>me</sup> GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaisant pour le requérant, Me M. JOASSART, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me F. A NIANG, loco Me Y. TOURNAY, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M<sup>me</sup> LEYSEN, auditeur adjoint;

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 17 janvier 1989, le collège des bourgmestre et échevins de La Hulpe délivre à Wilfried VERPRAET un permis de bâtir pour la construction d'une habitation « bel étage » sur un terrain sis rue de l'Argentine, 37, cadastré section B, n° 430n.

2. Le 24 janvier 1990, le bourgmestre de La Hulpe signale à Wilfried VERPRAET la non-conformité des travaux au permis de bâtir (non-respect de la hauteur sous corniche/façades avant et arrière), invite celui-ci à démolir les ouvrages en cause et à introduire au plus tôt une demande d'autorisation de bâtir pour les transformations et changement d'affectation des annexes situées dans la cour intérieure de l'immeuble.

3. Le 5 juillet 1994, la commune de La Hulpe accuse réception d'une demande de permis de bâtir introduite par M. VERPRAET, ayant pour objet la transformation d'un atelier en cabinet paramédical sis à La Hulpe, rue de l'Argentine, 37, sur le fond d'une parcelle cadastrée section B, 430s. Il s'agit d'une demande de régularisation des travaux déjà exécutés en janvier 1990.

La parcelle sur laquelle est situé l'immeuble litigieux est inscrite en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez; elle se situe par ailleurs en zone d'habitat du centre de La Hulpe et de la gare, au plan d'affectation du schéma de structure approuvé par le conseil communal le 30 septembre 1994, et se trouve également dans l'aire d'habitat centrale au règlement communal d'urbanisme qui sera approuvé par le Gouvernement wallon le 8 mars 1995.

4. Le 18 juillet 1994, le collège des bourgmestre et échevins de La Hulpe refuse le permis de bâtir aux motifs suivants :

" Attendu que les aménagements envisagés dans la demande de permis de bâtir ont déjà été réalisés par le demandeur;

Attendu que les bâtiments à usage commercial, professionnel ou à usage de professions libérales sont interdits dans les zones de jardins;

Attendu que lesdits travaux créent une vue directe sur le jardin et l'immeuble voisins et contrevient donc aux dispositions des articles 675 et suivants du Code civil;

Attendu qu'il s'agit de la seconde infraction constatée dans le chef du demandeur".

Ce refus est notifié à Wilfried VERPRAET le 23 mars 1995.

5. Le 28 mars 1995, Wilfried VERPRAET introduit un recours contre cette décision auprès de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon.

Le 3 août 1995, la députation permanente accueille le recours de Wilfried VERPRAET et délivre le permis de bâtir aux motifs suivants :

" (...)

Considérant que le règlement communal d'urbanisme de la commune de La Hulpe a été approuvé à une date postérieure à la décision de refus du permis de bâtir; que néanmoins, on pourrait considérer que ses prescriptions contiennent des indications sur la conception communale du bon aménagement des lieux;

Considérant que le bâtiment transformé se présente comme un volume annexe non complémentaire au bâtiment principal; que, d'après le Règlement communal d'urbanisme, de tels volumes ont une fonction non directement liée à l'habitation;

Considérant qu'au règlement communal d'urbanisme, la rue de l'Argentine est située en aire d'habitat centrale; que les transformations réalisées par Monsieur VERPRAET ne contreviennent à aucune des dispositions, générales ou particulières à cette section;

Considérant par ailleurs que l'article 313 du CWATUP dispose que la restauration des immeubles situés en zone de cours et jardins est autorisée;

Considérant que les transformations réalisées ne sont contraires ni à une disposition réglementaire, ni au bon aménagement des lieux ;

(...)"

6. Le 13 octobre 1995, le collège des bourgmestre et échevins de La Hulpe introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision du 3 août 1995 de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon.

7. Le 30 mai 1996, le demandeur adresse par lettre recommandée un rappel au Gouvernement.

8. Le 3 juin 1996, les services centraux proposent d'accueillir le recours du collège pour les raisons suivantes :

" Le seul critère du refus du permis de bâtir est le non-respect de la prescription du Règlement communal d'urbanisme relative à la superficie des bâtiments par rapport à celle de la parcelle ( maximum 20% cfr page 26)

En cas de reconstruction ou de transformation, si la limite des 20% de la surface de la parcelle est dépassée, la superficie occupée par les constructions existantes peut être maintenue.

Dans le présent dossier, cette superficie au sol n'a pas été maintenue : +/- 25 m<sup>2</sup> en excès ont été construits.

Seule une dérogation sur pied de l'article 59, § 2, serait susceptible de régulariser l'infraction dont il est question".

9. Le 26 juin 1996, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports, accueille le recours du collège des bourgmestre et échevins et annule la décision de la députation permanente pour les motifs suivants :

" Considérant que la parcelle en cause se situe en zone d'habitat au plan de secteur de WAVRE-JODOIGNE-PERWEZ adopté le 28 mars 1979;

Considérant que la commune de La Hulpe est soumise au régime de décentralisation visé à l'article 42bis du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine; que les dispositions du Règlement communal d'urbanisme sont de stricte application;

Considérant que ladite parcelle se situe en «zone d'habitat du Centre de La Hulpe et de la Gare», au plan d'affectation du sol au schéma de structure communal, approuvé par le Conseil communal en date du 30 septembre 1994;

Considérant que selon ledit plan d'affectation, les activités de commerce, de services et d'artisanat peuvent être autorisées dans cette zone «pour autant qu'elles ne doivent pas être isolées dans une zone prévue à cet effet pour des raisons de bon aménagement. Ces installations, établissements et équipements ne peuvent toutefois être autorisés que pour autant qu'ils soient compatibles avec le voisinage immédiat»;

Considérant que de l'examen de ce plan d'affectation, il en ressort que la «zone de cours et jardins» n'est nullement mentionnée à cet endroit; que, dès lors, la nouvelle activité développée dans le bâtiment transformé, à savoir celle exercée par un kinésithérapeute, est donc susceptible d'être autorisée;

Considérant, par ailleurs, que la construction contestée est également située dans «l'aire d'habitat centrale» au Règlement communal d'urbanisme approuvé le 8 mars 1995 par le Gouvernement wallon; que ledit arrêté d'approbation entraine en vigueur 10 jours après sa publication au Moniteur belge; que selon les dispositions dudit Règlement, le bâtiment en question doit être considéré comme «volume annexe non complémentaire à l'habitation»;

Considérant que dans cette aire différenciée, «les volumes annexes non complémentaires à l'habitation» peuvent être édifiés; que c'est donc à tort que le Collège des bourgmestre et échevins estime que ce type de bâtiment ne peut être admis à cet endroit; que c'est également à tort que ledit Collège et la Députation permanente font référence à l'article 313 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, l'un pour affirmer que de tels travaux de transformation «outrepassent la notion de restauration d'un bâtiment annexe, telle qu'évoquée à l'article 313 du Code wallon», et l'autre pour préciser que ledit article autorise «la restauration des immeubles situés en zone de cours et jardins»; qu'en effet, l'article en question ne peut trouver à s'appliquer que pour les zones protégées de certaines communes; qu'à ce jour, la commune de La Hulpe ne tombe pas dans le champ d'application du Règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées;

Considérant toutefois que le Règlement communal d'urbanisme stipule que : «La superficie au sol occupée par des constructions ne peut dépasser 20% de la surface de la parcelle. En cas de reconstruction ou de transformation d'un bâtiment sur une parcelle où cette limite est dépassée, la superficie au sol occupée par les constructions peut être maintenue»; qu'en l'espèce, l'occupation au sol des bâtiments existants dépasse nettement ce pourcentage; qu'en effet, la transformation réalisée entraîne une augmentation de la superficie du bâtiment annexe; que, dès lors, la densité bâtie sur la parcelle ne respecte pas la disposition décrite ci-avant;

Considérant, dans ces conditions, que le permis de bâtir ne peut être accordé; que, toutefois, il pourrait être fait application de l'article 59, § 2, dudit Code wallon, en

ce qu'une dérogation pourrait être envisagée dans le cas présent, et ce, sur proposition motivée du Collège des bourgmestre et échevins».

Il s'agit de l'acte attaqué. Celui-ci a été notifié au requérant le 27 juin 1996;

Considérant que la commune de La Hulpe n'a pas déposé la délibération du collège des bourgmestre et échevins décidant d'intervenir dans la présente procédure, ni celle du conseil communal l'autorisant à ce faire; qu'en conséquence, la requête en intervention est irrecevable;

Considérant que le requérant prend un premier moyen, par application de l'article 159 de la Constitution, de l'illégalité du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de La Hulpe, approuvé le 8 mars 1995 par le Gouvernement wallon et publié au Moniteur belge du 24 juin 1995; que, notamment, dans une première branche, il soutient qu'aucune des surfaces bâties sur les parcelles reprises en "aires d'habitat centrales" par le R.C.U. ne respecte la limitation à 20 p.c. de la surface de la parcelle qu'impose le règlement; qu'il affirme aussi qu'aucune des parcelles situées en "aires d'habitat centrales" ne comporte une superficie suffisante pour permettre l'érection d'une bâtisse occupant une superficie au sol convenable tout en respectant cette règle des 20 p.c.; que le requérant dénonce, entre autres, la circonstance que cette disposition du règlement constitue le seul motif de refus de permis de bâtir par la partie adverse, alors même que ce motif n'est soulevé ni par la députation permanente ni par la commune de La Hulpe, auteur du recours au Gouvernement;

Considérant que le requérant prend un second moyen d'une méprise de la partie adverse sur l'étendue de sa compétence, voire d'un détournement de pouvoir, et subsidiairement de la violation de l'article 52, § 3, de l'ancien Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs,

en ce que la partie adverse qui reconnaît dans l'acte attaqué la possibilité de dérogation au R.C.U., s'abstient d'user de son pouvoir d'appréciation pour en décider ou en refuser l'octroi, contraignant le requérant à introduire un nouveau dossier au collège des bourgmestre et échevins de La Hulpe, alors que, disposant des mêmes pouvoirs que le collège des bourgmestre et échevins - et que la députation permanente -, la partie adverse devait se prononcer sur l'octroi de cette dérogation et motiver sa décision en conséquence; qu'il considère que le règlement communal d'urbanisme étant entré en vigueur postérieurement à la décision du collège des bourgmestre et échevins, il appartenait au ministre de statuer sur la dérogation après avoir questionné le collège sur

ses intentions quant à la possibilité de dérogation, plutôt que de suggérer au requérant qu'il introduise une nouvelle demande de permis auprès dudit collègue;

Considérant, quant à la première branche du premier moyen, que la partie adverse répond ne pas voir en quoi le R.C.U. serait illégal; que, selon elle, l'allégation du requérant ne tient pas compte de l'objectif du R.C.U.; qu'elle soutient que l'affirmation selon laquelle le Gouvernement soulève, pour la première fois, la non-conformité du projet à la prescription du règlement communal d'urbanisme incriminée n'est pas pertinente; qu'elle fait valoir que le pouvoir du ministre ne se limite pas au seul examen des moyens et griefs que la commune oppose à l'arrêté pris par la députation permanente, mais qu'il est également tenu de soumettre la demande de permis de bâtir à sa propre appréciation et, par le fait même, d'appliquer les dispositions réglementaires qui sont en vigueur au moment de sa décision;

Considérant, quant au second moyen, que la partie adverse constate que les dérogations envisagées à l'article 59, § 2, de l'ancien CWATUP n'entrent pas dans les dérogations qui peuvent être consenties par le Gouvernement dans son arrêté; qu'elle estime que l'acte attaqué est parfaitement motivé en droit et en fait en cela qu'après avoir rappelé les dispositions applicables, l'acte examine la compatibilité du projet avec les prescriptions urbanistiques;

Considérant, sur les deux moyens réunis, que lorsque la réglementation change entre le moment où le permis est demandé et celui où la décision est prise, celle-ci doit en principe être fondée sur la nouvelle réglementation; que, s'agissant cependant d'une demande de permis de régularisation, l'appréciation de la possibilité d'octroyer un tel permis doit, quand le changement de réglementation urbanistique, qui ne contient aucune disposition de droit transitoire ou d'ordre public, est intervenu après l'exécution de la construction litigieuse, s'opérer au moment où l'infraction a été commise; que l'octroi ou le refus de régularisation doit être fondé sur l'appréciation des prescriptions réglementaires et de la conception du bon aménagement des lieux en vigueur au moment où les actes et travaux ont été exécutés sans permis; qu'en l'espèce, au moment où la construction litigieuse a été exécutée, soit en 1990, le R.C.U. n'existait pas, celui-ci n'ayant été adopté par le conseil communal que le 30 septembre 1994 et approuvé par le Gouvernement wallon le 8 mars 1995; qu'à l'époque de la construction, celle-ci n'était contraire à aucune disposition réglementaire et un permis préalable aurait pu être délivré sous réserve de l'examen des exigences du bon aménagement des lieux; que, dès lors, la partie adverse ne pouvait prendre en compte le règlement communal

d'urbanisme de loin postérieur à la transformation litigieuse; qu'il s'ensuit que les deux moyens, qui ont en commun l'application du R.C.U., sont fondés;

Considérant que l'examen de la seconde branche du premier moyen ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus,

## **D E C I D E :**

### **Article 1<sup>er</sup>.**

La requête en intervention introduite par la commune de La Hulpe est rejetée.

### **Article 2.**

Est annulé l'arrêté du 26 juin 1996 du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports, accueillant le recours du collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe contre l'arrêté du 3 août 1995 de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon accordant un permis de bâtir à Wilfried VERPRAET pour la transformation d'un atelier en cabinet paramédical sur la parcelle cadastrée, La Hulpe, section B, n° 430n, rue de l'Argentine, 37, et annule ledit arrêté de la députation permanente du conseil provincial du Brabant wallon.

### **Article 3.**

Les dépens, liquidés à la somme de 7.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 4.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 3.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII<sup>e</sup> chambre, le  
vingt-cinq octobre deux mille un par :

|                 |           |                       |
|-----------------|-----------|-----------------------|
| M.              | HANOTIAU, | président de chambre, |
| M <sup>me</sup> | GUFFENS,  | conseiller d'Etat,    |
| M.              | DAOUT,    | conseiller d'Etat,    |
| M <sup>me</sup> | MALCORPS, | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.