

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 79.235 du 11 mars 1999

A.65.128/XIII-608

En cause : **la Commune de La Hulpe,**
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
rue du Ruisseau 55
4000 Liège,

contre :

**la Députation permanente du
Conseil provincial du Brabant wallon,**
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 14 août 1995 par la commune de La Hulpe qui demande l'annulation de la décision de la députation permanente du conseil provincial du Brabant délivrant, le 29 décembre 1994, à la société anonyme J.L.B. un permis de bâtir un immeuble comprenant une maison unifamiliale et six appartements sur une parcelle située à La Hulpe, rue de la Mazerine, cadastrée section B, n° 191s;

Vu le mémoire ampliatif;

Vu le rapport de M. THIBAUT, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 28 avril 1998 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

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

Vu l'ordonnance du 19 janvier 1999, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 février 1999;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, loco Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour la requérante et Me M. KAISER, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. THIBAUT, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. En octobre 1988, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe délivre un permis de lotir pour trois lots cadastrés section B, n° 191m - 191p et situés rue de la Mazerine. Le dispositif de l'avis conforme du fonctionnaire délégué, repris sur le formulaire de délivrance du permis, indique notamment que "la destination des lots non bâtis pourra être multifamiliale".

Ce permis de lotir fait l'objet de trois modifications, accordées par le collège en juillet 1989, juin 1990 et janvier 1991.

Lors de l'octroi de la dernière modification, le collège des bourgmestre et échevins a assorti, pour ce qui concerne le lot n° 2, son avis favorable de la condition suivante : "(...) seules trois maisons unifamiliales sont autorisées (...)". Le fonctionnaire délégué a également émis son avis favorable "sous réserve du respect de l'avis préalable du collège".

2. Le 13 juillet 1992, la société anonyme J.L.B. obtient un permis de bâtir trois maisons unifamiliales sur le lot n° 2. Ce permis est prorogé d'un an le 6 septembre 1993 mais n'est pas mis en oeuvre.

Le 27 juillet 1994, la même société, invoquant une désaffectation du marché pour les maisons unifamiliales et une réelle demande pour l'acquisition d'appartements, introduit une nouvelle demande de permis de bâtir sur le lot n° 2, visant cette fois la construction d'une maison familiale au centre et de deux maisons multifamiliales de part et d'autre, soit au total sept logements. Concurrément, elle introduit une demande de dérogation au permis de lotir.

3. Après une enquête publique qui ramène huit réclamations, le collège des bourgmestre et échevins refuse, le 26 septembre 1994, le permis de bâtir. Toutefois, cette décision n'est pas notifiée au demandeur de permis dans le délai de 75 jours prévu par l'article 51, § 1^{er}, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Le 11 octobre 1994, la société anonyme J.L.B. saisit le fonctionnaire délégué et lui demande de statuer sur sa demande de permis de bâtir. Ce fonctionnaire ne se prononce pas dans le délai de 30 jours fixé par l'article 51, § 1^{er}, du CWATUP.

4. Le 22 novembre 1994, la même société saisit la députation permanente du conseil provincial du Brabant d'un recours à l'encontre du refus tacite émis par le fonctionnaire délégué.

Le 29 décembre 1994, la députation permanente accorde le permis de bâtir demandé. Sa décision, qui constitue l'acte attaqué, porte notamment la motivation suivante :

" (...)

Considérant que le premier permis de lotir autorisait la construction d'immeubles multifamiliaux; que la modification du permis de lotir ayant comme conséquence le changement de cette destination a été obtenue sur la demande du propriétaire du lot n° 2;

Considérant que, le 13 juillet 1992, un permis de bâtir avait été délivré pour la construction d'un immeuble réunissant trois maisons unifamiliales; que les dimensions et l'implantation de ce bâtiment étaient les mêmes que celles du bâtiment actuellement projeté; que son aspect ne l'en distinguait que par des différences architecturales mineures;

Considérant que le changement de destination, d'unifamiliales en multifamiliales, de deux des unités du projet autorisé en 1992, n'apparaît pas dans l'architecture du bâtiment tel que soumis à autorisation en 1994; que les gabarits sont les mêmes, conformes au permis de lotir; que la réorganisation du volume intérieur ménage le même nombre de chambres; que la densité d'occupation des lieux n'est pas modifiée; que les emplacements du parking public situé dans l'environnement immédiat et le nombre de places de parcage prévues au projet permettent de respecter la circulaire ministérielle de 1970 sur les emplacements de parcage;

Considérant dès lors que l'impact des transformations liées au changement de destinations de deux des trois maisons prévues au projet autorisé en 1992 est faible;

(...)".

5. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de La Hulpe et le fonctionnaire délégué ont adressé, respectivement le 6 janvier et le 31 janvier

1995, un recours au Gouvernement wallon contre le permis délivré par la députation permanente.

Une audition des parties est organisée par les services administratifs de la Région wallonne le 3 mai 1995.

Finalement, le 26 juin 1995, les mêmes services informent le gouverneur de la province du Brabant wallon qu'aucune décision n'a été prise par le Gouvernement wallon dans le délai de trente jours prescrit par le CWATUP;

Considérant qu'il y a lieu d'écarter d'office des débats, en application de l'article 21, alinéa 5, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, le mémoire en réponse déposé par la partie adverse en dehors du délai de soixante jours fixé par l'article 6 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat;

Considérant que, par sa lettre du 21 septembre 1998, l'avocat de la société anonyme J.L.B., bénéficiaire du permis de bâtir attaqué, a fait savoir au Conseil d'Etat que cette société a été déclarée en faillite et que le curateur n'entend pas reprendre l'instance introduite dans l'affaire A.65.244/XIII-609 "étant donné la délivrance d'un nouveau permis, lequel ne fut pas attaqué au Conseil d'Etat";

Considérant que les parties se sont expliquées à l'audience sur l'incidence de ce nouveau permis délivré par la commune de La Hulpe, permis qui autorisait des travaux d'un gabarit réduit et qui a aujourd'hui été mis en oeuvre; qu'il en résulte que la requérante conserve un intérêt suffisant à l'annulation du permis attaqué en raison de l'ambiguïté créée par la délivrance d'un nouveau permis, au contenu différent;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation des prescriptions du permis de lotir du 24 octobre 1988 et du permis de lotir modificatif du 28 janvier 1991; qu'elle fait valoir que l'acte attaqué autorise un ensemble immobilier comprenant une maison unifamiliale et six appartements, ainsi qu'une construction sur cinq niveaux, alors que le permis de lotir modificatif du 28 janvier 1991 prévoit explicitement que "seules trois maisons unifamiliales sont autorisées" et stipule que le nombre des niveaux est limité à "2 + 1 dans la toiture"; qu'elle expose encore que l'acte attaqué autorise un nombre de sept logements sur 10 ares 65 centiares et l'utilisation de briques "fleurs de bruyère" et de tuiles noires, alors que le permis de lotir du 24 octobre 1988 prescrit une densité maximum de huit logements à l'hectare ainsi que l'utilisation de briques foncées à dominante brune et de tuiles brunes ou rouges; qu'elle souligne enfin sa volonté d'éviter que son centre villageois traditionnel ne soit défiguré par un immeuble démesuré et dont l'absence d'intégration dans le bâti environnant est flagrante;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse rappelle que, dans sa version initiale, et même après les deux premières modifications qu'il a connues, le permis de lotir prévoyait d'affecter le lot n° 2 aux habitations multifamiliales; qu'elle souligne que lorsque la société anonyme J.L.B. avait demandé une troisième modification du permis de lotir, elle avait clairement spécifié que l'affectation du lot 2 au logement unifamilial n'est qu'une alternative possible à l'affectation de principe du lot au logement multifamilial; qu'elle en déduit que c'est, dès lors, sans aucune justification que le collège des bourgmestre et échevins a imposé, sans aucune alternative, des habitations unifamiliales sur le lot n° 2 et que la modification du permis de lotir du 28 janvier 1991 doit être considérée comme illégale; qu'il en résulte, selon la partie adverse, que l'acte attaqué ne

peut être considéré comme contraire à cette modification qui est illégale;

Considérant qu'un permis de lotir constitue un des instruments permettant d'assurer l'aménagement du territoire et possède à ce titre un caractère réglementaire, en ce sens que ses prescriptions sont applicables à quiconque demande un permis de bâtir pour un bien situé dans la portion du territoire couvert par ledit permis de lotir; qu'il en va de même pour les modifications de ce permis même si ces modifications ne portent que sur un seul des lots inclus dans le territoire couvert par le permis de lotir;

Considérant qu'il n'est pas allégué que le permis de lotir contiendrait des prescriptions incompatibles avec une norme urbanistique supérieure; que la régularité de la procédure qui a conduit à son adoption ou à sa modification ne peut être remise en cause dès lors que le permis n'a pas fait l'objet d'un recours en annulation;

Considérant qu'en l'espèce, la construction autorisée par le permis de bâtir attaqué contrevient à une prescription essentielle du permis de lotir, à savoir celle relative à l'affectation; qu'en effet le permis de lotir modifié le 28 janvier 1991 affecte le lot n° 2 à la construction de trois maisons unifamiliales alors que le permis de bâtir délivré autorise la construction de deux maisons multifamiliales de part et d'autre et d'une maison familiale au centre; qu'il y a ainsi une modification de la destination du lot n° 2, de telle sorte que le permis de bâtir ne pouvait être accordé par simple dérogation comme le prévoit l'article 48 du CWATUP, qui constitue un mécanisme d'interprétation restrictive, mais le cas échéant par une modification des prescriptions du lotissement; qu'il en résulte que le permis de bâtir attaqué viole la prescription du permis de lotir relative à l'affectation du lot n° 2, peu importe que le volume global

soit ou non identique à celui d'un précédent permis de bâtir qui n'a jamais été mis en oeuvre; que le moyen est fondé sous cet aspect;

Considérant qu'eu égard à la violation de la prescription relative à la destination du lot n° 2, il n'y a plus lieu d'examiner les éventuelles autres violations lesquelles ne pourraient être de nature à conduire à une annulation aux effets plus étendus;

Considérant que la députation permanente du conseil provincial du Brabant ayant agi dans l'exercice d'une mission d'intérêt régional, il y a lieu de mettre les dépens à charge de la Région wallonne,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision de la députation permanente du conseil provincial du Brabant du 29 décembre 1994 accordant à la société anonyme J.L.B. un permis de bâtir un immeuble comprenant une maison unifamiliale et six appartements sur une parcelle située à La Hulpe, rue de la Mazerine, cadastrée section B, n° 191s.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 4.000 francs, sont mis à charge de la Région wallonne.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre, le onze mars 1900 nonante-neuf par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
LEROY,	conseiller d'Etat,
QUERTAINMONT,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.