

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 201.979 du 17 mars 2010

A. 186.475/Vbis-21

En cause :

1. **SCHOONBROODT** Patrick,
  2. **PITSCH** Pascale,
- ayant tous deux élu domicile chez  
Mes Pierre LEJEUNE et  
Jean-François MOREAU, avocats,  
rue des Fories 2  
4020 Liège,

contre :

1. **la Ville d'Eupen,**  
ayant élu domicile chez  
Mes Guido ZIANS et  
Andrea HAAS, avocats,  
Aachener Straße 76  
4780 Saint-Vith,
2. **la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
Me Jean-Yves MARICHAL, avocat,  
boulevard d'Avroy 188  
4000 Liège.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme VALERN,**
2. **la Société anonyme JEAN CONVENTS -  
ENTREPRISE GENERALE,**  
ayant toutes deux élu domicile chez  
Mes Guido ZIANS et  
Andrea HAAS, avocats,  
Aachener Straße 76  
4780 Saint-Vith,

## **LE CONSEIL D'ETAT, CHAMBRE VBIS,**

Vu la requête introduite le 26 décembre 2007 par Patrick SCHOONBROODT et Pascale PITSCH qui demandent l'annulation de la décision du collège communal de la ville d'Eupen du 14 août 2007, d'accorder aux sociétés anonymes VALERN et JEAN CONVENTS, un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Eupen, Eichenberg n° 33, cadastré section K, n<sup>os</sup> 148 et 149 partie et ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements;

Vu la requête introduite le 28 février 2008 par laquelle les sociétés anonymes VALERN et JEAN CONVENTS demandent à être reçues en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 21 avril 2008 accueillant leur intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. WIMMER, 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 le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 21 décembre 2009 ordonnant l'examen de l'affaire par une chambre composée d'un membre;

Vu l'ordonnance du 21 décembre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 10 février 2010 à 14.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me Sophie MATRAY, loco Mes P. LEJEUNE et J.-Fr. MOREAU, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me G. ZIANS, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Bettina TÖLLER, loco Me J.-Y. MARICHAL, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me G. ZIANS, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

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

1. Le 7 avril 2003, les parties intervenantes introduisent une demande de permis de lotir portant sur la division en 10 lots d'une parcelle à Eupen, Eichenberg, cadastrée section K, n<sup>os</sup> 148 et 149. Les parties requérantes sont propriétaires de la parcelle voisine.

2. Une enquête publique est organisée par la ville d'Eupen du 11 juillet 2003 au 26 août 2003. Aucune réclamation n'est déposée au cours de cette enquête.

3. Le 29 décembre 2003, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable aux motifs que le dossier ne peut être considéré comme complet. Le 1<sup>er</sup> avril 2004, il donne un avis favorable conditionnel à la demande.

4. Le 16 avril 2004, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis de lotir sollicité. Ce permis n'a pas fait l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat.

5. Le 20 mars 2006, les parties intervenantes introduisent une demande de permis d'urbanisme portant sur le projet d'équipement en voirie et égouttage du lotissement approuvé "Eichenberg" à Eupen.

6. Une enquête publique est organisée du 20 avril au 5 mai 2006. L'enquête publique suscite 7 réclamations, dont celle des parties requérantes.

7. Le 16 juin 2006, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable, motivé comme suit :

" Considérant le lotissement approuvé en date du 16.04.2004;  
Vu que la présente demande porte uniquement sur la réalisation de la voirie telle qu'elle a été prévue initialement dans le lotissement;  
Vu que dans le dossier de lotissement, la procédure a été régulière; qu'une enquête a été réalisée et n'a donné lieu à aucune réclamation;  
Vu que le présent dossier ne peut remettre en cause le lotissement déjà approuvé (tant en ce qui concerne les zones capables, les prescriptions, etc.)

Dès lors, je n'ai aucune raison de refuser le présent dossier".

8. En date du 23 juin 2006, le collège des bourgmestre et échevins d'Eupen octroie le permis d'urbanisme ayant pour objet l'exécution de travaux techniques (aménagement d'une nouvelle voirie) aux parties intervenantes. Il s'agit de l'acte attaqué par les requérants dans le recours en annulation enrôlé sous le numéro G/A 176.199/Vbis-19.

9. Le 2 janvier 2007, les parties intervenantes introduisent une demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un immeuble à appartements.

10. Le 22 mai 2007, le collège communal d'Eupen octroie le permis d'urbanisme sollicité.

11. Le 10 juillet 2007, le fonctionnaire délégué suspend le permis pour non respect des articles 414 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Le 17 juillet 2007, le collège communal retire le permis.

12. Un nouveau permis portant sur la construction d'un immeuble à appartements sur le lot 4 est délivré par le collège communal le 14 août 2007. Ce permis d'urbanisme fait l'objet d'un recours en annulation par les requérants devant le Conseil d'Etat enrôlé sous le numéro G/A 186.475/Vbis- 21.

13. Le 27 septembre 2007, les parties intervenantes introduisent une demande de modification du permis de lotir du 16 avril 2004 concernant les lots 1 à 4 et ayant pour objet la construction d'une "galerie" dans le volume des toits, de balcons hors de la zone de bâtisse et les revêtements de toits en zinc.

14. Le 7 mars 2008, le collège communal octroie le permis de lotir modificatif sollicité, lequel fait l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat enrôlé sous le numéro G/A 188.427/Vbis-20;

Considérant que les parties adverses et intervenantes contestent l'intérêt à agir des requérants aux motifs, d'une part, que l'infrastructure telle que déterminée par le permis ne nuirait pas à la situation des requérants et, d'autre part, que les requérants n'auraient pas attaqué le permis de lotir initial;

Considérant que les parties requérantes justifient leur intérêt à agir comme suit :

- " L'acte attaqué consiste en l'autorisation des immeubles de gabarit plus grand dans le quartier des requérants (terrains contigus à leur propriété). Dès l'origine, les requérants se sont opposés à la construction d'immeubles importants (à appartements) à cet endroit et ce en raison que ceux-ci impliqueraient une modification totale du voisinage tant sur le plan esthétique (vue etc) que sur un plan changement [sic] de typologie (...). L'acte entrepris procède de cette démarche et amplifie la dénaturation du voisinage immédiat des requérants";

Considérant que l'acte attaqué concerne un terrain voisin de celui des parties requérantes et s'inscrit dans un projet immobilier d'ampleur qui modifie la typologie du quartier et le cadre de vie des requérants; qu'ils ont donc un intérêt direct et personnel au recours;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 128 et 129 du CWATUP et du permis de lotir délivré le 16 avril 2004, de l'illégalité du permis de lotir du 16 avril 2004, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'ils exposent, dans une première branche, que lors de la délivrance du permis de lotir précédant le permis d'urbanisme attaqué, "le conseil communal de la ville d'Eupen s'était exprimé sur la question des voiries en n'autorisant que l'accès à cinq parcelles, à savoir les parcelles situées en retrait de la voirie Eichenberg" et non à celles situées le long de la voirie; qu'ils font valoir que les plans joints à l'acte attaqué prévoient "l'accès par véhicules à l'immeuble à appartements situé sur le lot 4 par l'arrière et non par la rue Eichenberg"; qu'ils estiment que, dans ces circonstances, le permis de lotir a été méconnu; qu'ils ajoutent que l'autorité a donc commis une erreur manifeste d'appréciation en affirmant que la présente demande est conforme au permis de lotir du 16 avril 2004 et qu'elle ne nécessite pas de dérogation; que, dans une deuxième branche, ils affirment qu'à suivre "la thèse du demandeur d'autorisation ainsi que celle reprise telle quelle par le fonctionnaire délégué, à savoir que le dossier ne peut remettre en cause le lotissement déjà approuvé (tant en ce qui concerne les zones capables, les prescriptions, etc.), et que le permis de lotir autorise l'accès aux lots 1 à 4, il conviendrait alors de constater que le permis de lotir tel que délivré le 16 avril 2004 n'a pas respecté l'avis du conseil communal puisqu'il avait autorisé notamment l'accès à cinq parcelles complémentaires" situées en retrait et non à celles situées le long de la voirie; que, selon eux, le permis de lotir, acte réglementaire, ne respecterait pas la délibération du conseil communal prise en application des articles 128 et 129 du CWATUP et serait par voie de conséquence illégal; qu'ils affirment que, compte tenu du fait qu'un permis de lotir est un acte réglementaire, celui-ci doit, conformément à

l'article 159 de la Constitution, être écarté s'il est illégal, et concluent qu'en l'espèce, l'acte attaqué, trouvant son fondement dans un permis de lotir illégal, ne pouvait être délivré ou, à tout le moins, qu'il ne repose pas sur des motifs adéquats;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 89 du CWATUP, du décret wallon du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement, tel qu'applicable au moment de la délivrance du permis de lotir, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à l'étude d'incidences et des installations et activités classées, dont notamment sa rubrique 70.11.01 reprise en annexe 1, et des articles 9, 10, 34, § 1<sup>er</sup>, 36, § 2, 58 et 59 des lois sur l'emploi des langues en matière administrative, coordonnées le 18 juillet 1966; qu'ils affirment que, selon l'article 89 du CWATUP, un terrain ne peut être divisé et aucun permis d'urbanisme ne peut être délivré pour un terrain divisé en lots ni être soumis à la règle du lotissement, "que pour autant qu'un permis de lotir ait été précédemment délivré"; qu'ils soutiennent qu'un permis de lotir est un acte individuel et réglementaire et que sa nature réglementaire impose que sa légalité soit toujours contrôlée en vertu de l'article 159 de la Constitution; qu'ils considèrent que, si le permis de lotir est déclaré illégal, il doit être écarté sur cette base et que les permis d'urbanisme subséquents doivent être annulés; qu'ils observent, d'une part, qu'il résulte des dispositions de l'article 58 des lois coordonnées sur l'emploi des langues en matière administrative, qu'est nul de plein droit tout acte administratif contraire quant à la forme ou au fond aux dispositions desdites lois coordonnées; qu'ils exposent à cet égard que le permis de lotir du 16 avril 2004 comprend les trois documents suivants, lesquels ont valeur identique :

- " - la délibération du collège des bourgmestre et échevins de la ville d'Eupen du 16 avril 2004 libellée en allemand (partie scripturale);
- les conditions particulières qui ont été libellées en allemand et en français;
- les prescriptions graphiques annexées au permis, lesquelles reprennent les zones capables du permis ainsi que la division parcellaire, etc. (division en 10 lots), ce plan a une légende et des indications uniquement en français";

que, selon eux, force est de constater qu'un des éléments indispensables du permis n'est pas rédigé dans la langue imposée pour la délivrance d'autorisation dans la ville concernée; qu'ils rappellent, en effet, que la ville d'Eupen faisant partie de la Communauté germanophone, tous les actes de l'administration, ainsi que ses règlements, en ce compris les prescriptions planologiques adoptées sur base des plans de particuliers (dont ceux de lotissement), doivent être rédigés en langue allemande, et ce, en application des articles 10, 11, § 2, et 12 des lois coordonnées sur l'emploi des langues en matière administrative; qu'ils prétendent que tel n'a pas été le cas et qu'une

des parties essentielles du permis de lotir contrevient aux lois coordonnées; qu'ils soutiennent, d'autre part, que suivant le décret du 11 septembre 1985 précité, tel que modifié par l'article 170 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement alors en vigueur lors de la délivrance du permis de lotir, la demande de permis devait comporter, soit une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, soit une étude d'incidences sur l'environnement; qu'ils estiment que l'arrêté-liste du 4 juillet 2002 précité, tel qu'applicable à l'époque, imposait via son annexe 1, rubrique 70.12.01, une étude d'incidences pour tout projet de lotissement comprenant une superficie de deux hectares et plus de lots, destinés à la construction d'habitations, au placement d'installations fixes ou mobiles pouvant être utilisées pour l'habitation, en ce compris les espaces réservés à la réalisation d'équipements et aménagements divers liés à la mise en oeuvre du lotissement; qu'ils affirment, sur ce point, qu'il résulte, des plans déposés que, "fictivement, une partie de la propriété des demandeurs d'autorisation et donc des permis de lotir a été soustraite du périmètre de lotissement, tout en conservant des installations techniques de drainage sises en zone agricole"; qu'ils en déduisent que l'ensemble comportait donc non pas dix mais onze lots, dont un sis en zone agricole et comportant des installations techniques et qu'une étude d'incidences était dès lors obligatoire en raison de la superficie supérieure à 2 hectares; qu'ils font valoir que, conformément à l'article 5 du décret du 11 septembre 1985 précité alors applicable, tant la procédure de délivrance de permis de lotir que le permis de lotir lui-même sont nuls; qu'ils relèvent, par ailleurs, que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et les plans ne comportent pas d'indications de la prise en compte d'une haie remarquable et d'un chêne isolé; qu'ils prétendent enfin que, préalablement à la délivrance du permis de lotir, le conseil communal a délibéré conformément aux articles 128 et 129 du CWATUP et que cette délibération permettait la construction d'une voirie qui donne accès à cinq lots; que, selon eux, le permis de lotir, en ce qu'il autoriserait l'accès aux dix lots par la voirie intérieure, ainsi que l'affirment l'architecte et le fonctionnaire délégué dans leurs avis relatifs au permis d'urbanisme litigieux, a manifestement excédé cette délibération; qu'ils estiment que ce permis de lotir est donc contraire à un avis obligatoire, nécessaire et indispensable à la délivrance de l'autorisation, et qu'en conséquence, ce permis de lotir délivré en 2004 est illégal;

Considérant que l'auditeur dans son rapport a estimé ne pas devoir retenir l'exception d'illégalité soulevée par les requérants, et considère, dès lors, les moyens pris de l'illégalité du permis de lotir du 16 avril 2004 comme tardifs;

Considérant, toutefois, que, lors d'un recours contre un permis d'urbanisme, la légalité du permis de lotir peut être critiquée par voie incidente et que, si ce permis s'avère illégal son application doit être écartée conformément à l'article 159 de la

Constitution; qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme attaqué se fonde sur le permis de lotir du 16 avril 2004;

Considérant, en effet, que, si à l'égard du demandeur, le permis de lotir constitue un acte individuel en ce qu'il accorde à son bénéficiaire l'autorisation de diviser son terrain, il constitue également, tant à l'égard du demandeur qu'à l'égard des tiers, un acte réglementaire permettant d'assurer le bon aménagement du territoire, par la détermination d'un plan et de prescriptions urbanistiques;

Considérant que le permis de lotir est délivré à la suite d'une procédure unique d'initiative privée; que, même s'il est définitif, à défaut de recours en annulation, en ce qu'il consiste en une autorisation individuelle de diviser le terrain, sa régularité peut être remise en cause par voie d'exception en tant qu'il constitue un acte réglementaire; que, dans ce cadre, le contrôle peut porter tant sur sa légalité interne qu'externe et, qu'à ce titre, les critiques formulées contre la procédure qui a conduit à son adoption ou à sa modification doivent être examinées;

Considérant qu'en l'espèce, un tel examen n'a pas été effectué; qu'il y a lieu dès lors de rouvrir les débats afin que l'auditeur examine les critiques formulées par les requérants relatives tant à la légalité interne qu'externe du permis de lotir du 16 avril 2004 sur lequel repose le permis d'urbanisme présentement attaqué,

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

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

La requête en intervention introduite par les sociétés anonymes VALERN et JEAN CONVENTS est accueillie.

### **Article 2.**

Les débats sont rouverts.

### **Article 3.**

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

**Article 4.**

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la chambre Vbis, le dix-sept mars deux mille dix par :

|                  |           |                       |
|------------------|-----------|-----------------------|
| M.               | HANOTIAU, | président de chambre, |
| M <sup>lle</sup> | WIAME,    | greffier.             |

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.