

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 205.416 du 17 juin 2010

A. 187.019/XIII-4948

En cause : **VINCLAIRE** Jean-Pierre,
ayant élu domicile chez
Me Nicolas DUBOIS, avocat,
rue de Bruxelles 37
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

l'Université libre de Bruxelles,
ayant élu domicile chez
Mes Marc UYTENDAELE
et Joëlle SAUTOIS, avocats,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 12 février 2008 par Jean-Pierre VINCLAIRE qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 14 novembre 2007 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à l'Université libre de Bruxelles (Hôpital Erasme) et ayant pour objet la régularisation de travaux concernant un immeuble sis à Nivelles, rue des Conceptionnistes, 3, parcelles cadastrées 2^{ème} division, section D1, n^{os} 601k et 601m;

Vu la requête introduite le 23 avril 2008 par laquelle l'Université libre de Bruxelles demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 15 mai 2008 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, premier 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, la demande de poursuite de la procédure introduite par la partie adverse et les derniers mémoires des parties requérante et intervenante;

Vu l'ordonnance du 6 mai 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 3 juin 2010 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me François VISEUR, loco Me Nicolas DUBOIS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Joëlle SAUTOIS, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} VOGEL, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être exposés comme suit :

1. L'Université libre de Bruxelles (Hôpital Erasme) exploite une polyclinique à Nivelles, rue des Conceptionnistes, 3. Au plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, ce bien est situé en zone d'habitat, dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique. Au plan communal d'aménagement n° 2 de Nivelles, approuvé par arrêtés royaux des 20 décembre 1957 et 31 juillet 1985, le bien se trouve en zone de préservation et en zone de cours et jardins.

2. Les locaux litigieux abritaient précédemment un laboratoire, que l'intervenante a transformé en polyclinique en vertu d'un permis de bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Nivelles le 22 mai 1990. Ce permis précise dans son article 2 que "Les travaux ou actes permis ne peuvent être maintenus au-delà du 22 mai 91".

3. Le 4 mars 1998, le fonctionnaire délégué suspend le permis de bâtir du 22 mai 1990 au motif qu'il n'est pas conforme au plan communal d'aménagement n° 2. Le 10 avril 1998, le Ministre wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports annule ce permis. Sur recours de l'actuelle partie intervenante, le Conseil d'État annule cette décision ministérielle par l'arrêt n° 154.293 du 31 janvier 2006.

4. Le 14 septembre 2006, le procès-verbal d'infraction suivant est dressé à charge du président du conseil d'administration de la partie intervenante :

" [...]

Les travaux consistent en un non-respect du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Nivelles en date du 22.05.1990 :

1. La transformation d'un ancien garage dans la cour intérieure en un local à usage de réserve; ce bâtiment était destiné à être démolli [...]
2. La construction d'un volume de liaison sous forme de verrière entre ce local et le bâtiment principal sur +/- 6 mètres de longueur [...]
3. La transformation d'un volume secondaire destiné à être démolli en un local à usage de bureau [...]
4. L'obturation de deux baies au niveau du rez-de-chaussée et à front de la rue des Conceptionnistes [...]
5. La modification de plusieurs baies de la façade côté ancien parking ainsi que la pose de fenêtres de toit [...]
6. La transformation intérieure des bâtiments par la modification des parois et murs porteurs
7. L'installation d'un groupe refroidisseur de +/- 90 cm de côté sur +/- 170 cm de haut situé dans un angle de l'ancien parking [...]"

5. Le 8 mai 2007, l'intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme qui "vise à régulariser les travaux non repris sur le permis d'urbanisme délivré en date du 22 mai 1990, et consignés sur le pro-justitia n° 2006-2/210BCX3 de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine" (suit l'énumération des sept points figurant dans le pro-justitia précité). Le dossier complet de la demande parvient à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) le 4 juin 2007.

6. La demande donne lieu à des avis favorables du Service de l'Archéologie ainsi que du Service des Monuments et Sites de la D.G.A.T.L.P., à un avis favorable

conditionnel du Service Incendie de la ville de Nivelles, et à un avis favorable du collège des bourgmestre et échevins de Nivelles.

7. La partie adverse considère que la demande est dérogatoire au plan communal d'aménagement n° 2 de Nivelles et qu'elle doit dès lors être soumise à une enquête publique en vertu de l'article 127, § 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

8. L'enquête publique se déroule du 29 août au 12 septembre 2007 et donne lieu à deux réclamations, dont celle du requérant. Celui-ci est propriétaire occupant de l'immeuble situé rue des Conceptionnistes, n° 8, en face de la polyclinique litigieuse.

9. Le 14 novembre 2007, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme demandé. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 23 de la Constitution, des articles 330 et suivants du CWATUP, du principe de l'utilité de l'enquête publique, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance et de la contrariété dans les causes ou les motifs de fait et de droit soutenant l'acte attaqué et de l'excès de pouvoir, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité; que, selon lui, l'acte attaqué se borne à mentionner le fait qu'une réclamation a été introduite, sans aucunement répondre aux objections soulevées dans sa lettre de réclamations du 12 septembre 2007; qu'il rappelle que, dans celle-ci, il a fait valoir :

- que le permis de bâtir du 22 mai 1990, auquel se réfère expressément l'acte attaqué, n'était valable que jusqu'au 22 mai 1991;
- que l'article 17 des prescriptions littérales du plan communal d'aménagement n° 2 excluait toute possibilité de déroger à l'affectation et à la destination des bâtiments;
- que, dès lors que le projet portait atteinte à une donnée essentielle du plan communal d'aménagement, il convenait de modifier celui-ci et non d'y déroger;
- que l'applicabilité de l'article 127, § 3, du CWATUP dans le cas d'espèce était douteuse;

Considérant qu'il poursuit en affirmant que le fait que le fonctionnaire délégué estime, dans l'acte querellé, que "les transformations à régulariser sont minimales" ne permettrait pas de pallier l'absence totale de réponse aux objections pourtant précises formulées dans sa lettre de réclamation; que, selon lui, cette absence de réponse serait d'autant plus inadmissible que la demande régularise "les travaux non repris sur le permis d'urbanisme délivré en date du 22 mai 1990", alors même que celui-ci précise que les actes et travaux qu'il autorise ne peuvent être maintenus au-delà du 22 mai 1991;

Considérant que les actes et travaux autorisés par le permis de bâtir du 22 mai 1990 n'étaient pas de ceux qui, en vertu de l'article 41, § 3, du CWATUP (dans la version alors applicable), pouvaient être autorisés pour une durée limitée; que l'article 2 de ce permis, qui limite la durée de celui-ci au 22 mai 1991, est donc dépourvu de toute portée juridique; que cette interprétation est confortée par le fait que le fonctionnaire délégué a jugé utile de suspendre ce permis en 1998, que le Ministre l'a annulé la même année et que le Conseil d'Etat a annulé cette décision ministérielle par l'arrêt n° 154.293 du 31 janvier 2006; que ces diverses procédures n'auraient plus présenté aucun intérêt si, comme le soutient le requérant, ledit permis avait été périmé le 22 mai 1991; qu'à la suite de l'arrêt du Conseil d'Etat du 31 janvier 2006, précité, le permis de bâtir du 22 mai 1990 doit être considéré comme devenu définitif; que le permis litigieux du 14 novembre 2007 a dès lors pour seul objet la régularisation des points précis énumérés dans la demande de permis, qui correspondent aux éléments pour lesquels procès-verbal a été dressé le 14 septembre 2006;

Considérant que la partie adverse n'était dès lors pas tenue de répondre aux critiques du requérant qui portaient en réalité sur le permis délivré le 22 mai 1990; que la question de la durée de validité de ce premier permis, qu'évoquait le requérant dans sa réclamation, est strictement liée à ce premier permis et non au permis de régularisation litigieux, qui ne portait que sur les éléments précis énumérés dans la demande; que le requérant est sans intérêt à faire grief à la partie adverse de n'avoir pas répondu à cet aspect de la réclamation qui n'était pas pertinent;

Considérant que l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

- " Considérant que les transformations à régulariser sont minimales et qu'elles ne sont pas de nature à diminuer l'intérêt de cette ancienne maison de maître;
Considérant que les dérogations sollicitées par rapport aux prescriptions du plan communal d'aménagement n° 2 de Nivelles sont justifiées; qu'en effet, celles-ci sont compatibles [avec] l'option urbanistique visée par le plan communal d'aménagement;

Attendu que le projet s'inscrit au coeur du centre ancien de la ville de Nivelles et vise à mettre en valeur un édifice existant; que la localisation de ce type de fonctions au centre de la ville doit être encouragée à peine de voir ces fonctions quitter le centre;

Considérant qu'en ce sens, le projet propose un aménagement global et cohérent du site, contribue indubitablement à la satisfaction d'objectifs prioritaires du Schéma de développement de l'espace régional, en renforçant la centralité, la densification des noyaux bâtis, l'intégration raisonnée des différentes fonctions dans la ville";

Considérant que le permis d'urbanisme attaqué ne porte que sur des modifications du précédent permis d'urbanisme du 22 mai 1990; que, par le présent recours, le requérant ne peut critiquer ce permis du 22 mai 1990 devenu définitif; qu'il ne peut critiquer l'acte attaqué que sur les points faisant l'objet de la régularisation demandée et sur l'absence éventuelle de réponse à sa réclamation en ce qu'elle portait sur ces modifications précises; que l'autorité n'était pas tenue de répondre à des réclamations qui ne portaient pas sur l'objet du permis d'urbanisme en cause, mais sur un permis d'urbanisme précédent; qu'ainsi il ne peut être fait grief à la partie adverse de n'avoir plus abordé, dans la motivation du nouveau permis, la question de la destination du bâtiment et de n'avoir pas répondu à cet aspect de la réclamation du requérant;

Considérant que le requérant reste en défaut de démontrer qu'il n'aurait pas été répondu à des objections qu'il aurait fait valoir à l'encontre des points précis énumérés dans la demande de permis, qui correspondent aux éléments pour lesquels procès-verbal a été dressé le 14 septembre 2006; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des prescriptions du plan communal d'aménagement n° 2, approuvé par arrêté royal du 31 juillet 1985, de la violation du plan de secteur de Nivelles, adopté par arrêté royal du 1^{er} décembre 1981, de la violation des articles 113, 114 et 155, § 6, du CWATUP, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de pouvoir; que, dans la première branche du moyen, le requérant soutient que l'acte attaqué, en ce qu'il déroge à l'affectation et à la destination des bâtiments au plan communal d'aménagement n° 2, porte atteinte à une donnée essentielle de celui-ci et que, dans ces conditions, plutôt que d'accorder une dérogation au plan communal d'aménagement, il aurait fallu réviser celui-ci; que, dans la deuxième branche du moyen, il fait valoir que l'acte attaqué est insuffisamment motivé sur la question de savoir pourquoi, en l'espèce, la dérogation pouvait être accordée à titre exceptionnel et que l'acte attaqué violerait ainsi l'article 114 du CWATUP; que, dans la troisième branche du moyen, il invoque une violation de l'article 155, § 6, du

CWATUP, qui interdirait la régularisation des actes et travaux contraires aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement;

Considérant qu'ainsi qu'il a été exposé lors de l'examen du premier moyen, l'argumentation du requérant est fondée sur l'idée erronée que le permis de bâtir du 22 mai 1990 est périmé et que les travaux de transformation de la polyclinique devaient être régularisés pour le tout, c'est-à-dire y compris en ce qui concerne la modification de l'affectation du bien; que cette conception étant erronée, le deuxième moyen est non fondé en ses trois branches;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article 127, § 3, du CWATUP, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de la contradiction dans les motifs; que, dans la première branche, il soutient que l'acte attaqué est entaché d'une contradiction dans les motifs en ce que, d'une part, il se réfère à l'article 127, § 3, du CWATUP, qui permet à l'autorité de "s'écarter" des prescriptions d'un plan communal d'aménagement, alors que, d'autre part, il "accorde des dérogations" au plan communal d'aménagement n° 2, ce qui évoque plutôt l'application de l'article 114 du CWATUP; que, dans la deuxième branche, le requérant reproche à l'acte attaqué de ne comporter aucune motivation par rapport à la condition de fond énoncée dans l'article 127, § 3, du CWATUP, selon laquelle les actes et travaux autorisés en application de cette disposition doivent, soit respecter, soit structurer, soit recomposer les lignes de force du paysage;

Considérant, quant à la première branche du moyen, que l'acte attaqué vise expressément, à deux reprises, l'article 127 du CWATUP; qu'en disposant que "le permis peut être accordé en s'écarterant [...] d'un plan communal d'aménagement", l'article 127, § 3, du CWATUP implique que des dérogations à un tel plan peuvent être accordées si les conditions énoncées dans cette disposition sont remplies; que l'acte attaqué n'est ainsi entaché d'aucune contradiction en ce qu'il octroie des dérogations au plan communal d'aménagement n° 2 en se fondant sur l'article 127, § 3, du CWATUP; que la première branche du troisième moyen n'est pas fondée;

Considérant, quant à la deuxième branche du moyen, que le projet litigieux se situe dans le centre de la ville de Nivelles, ce qui limite nécessairement l'obligation de motiver les possibilités de prendre en compte les "lignes de force du paysage"; que l'essentiel des régularisations autorisées porte sur des transformations intérieures, à l'exception des travaux relatifs aux baies de façades et à la pose de fenêtres de toit; qu'en mentionnant que "les transformations à régulariser sont minimales et qu'elles ne

sont pas de nature à diminuer l'intérêt de cette ancienne maison de maître", l'acte attaqué est suffisamment motivé au regard de l'article 127, § 3, du CWATUP; que le troisième moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-sept juin deux mille dix par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN.

M. HANOTIAU.