

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 219.669 du 7 juin 2012

A. 193.425/XIII-6064

En cause : **la Commune de La Bruyère,**
ayant élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG et
Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 juillet 2009 par la commune de La Bruyère qui demande l'annulation du permis d'urbanisme octroyé le 18 mai 2009 par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne à Albert FOCROUL et son épouse relatif à un bien sis rue d'Emines 36 à Rhisnes, cadastré section B, n° 70zf2 et ayant pour objet la création d'un nouveau logement;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, 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 et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 20 avril 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 31 mai 2012 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. FORTEMPS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis, M^{me} FRANCK, premier 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 demande se présentent comme suit :

1. Le 10 février 2009, Albert FOCROUL introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de La Bruyère en vue d'aménager un logement au premier étage du n° 36 à la rue d'Emines à Rhisnes.

Le bien est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur et couvert par un permis de lotir dit "Badot-Decamp" non périmé délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 3 décembre 1979, dont il constitue le lot n° 142. Les prescriptions urbanistiques du lotissement prévoient, au point 1. "Destination", que "le terrain est destiné à la construction d'une seule habitation".

2. Le 3 mars 2009, le collège communal de La Bruyère refuse le permis d'urbanisme. Il constate que le bien prédécrit ne fait partie d'aucun lotissement et vise l'article 84, § 2, alinéa 2, 3° et alinéa 3 ainsi que l'article 264, 2° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

Ce refus est motivé par la situation de l'habitation existante dont la construction a été autorisée en 1980. Le collège expose que cette maison est difficilement accessible par un sentier étroit en terre battue où les véhicules ne peuvent se croiser ni procéder à des manœuvres de demi-tours. Il fait état des difficultés d'intervention des services de secours. Il indique qu'aucune construction ne serait plus autorisée aujourd'hui, que la situation actuelle s'impose mais qu'elle ne peut raisonnablement prendre de l'extension. Le collège reconnaît avoir "octroyé une déclaration de régularisation" pour l'extension de 24,85 m² construits à l'arrière dans la mesure où celle-ci améliorerait les conditions de vie des habitants actuels mais n'accroissait pas la densité de population. Le collège estime inapproprié, en revanche, de permettre la création d'un nouveau logement à l'étage afin d'accueillir des occupants supplémentaires et ainsi d'augmenter la circulation dans des lieux

inappropriés. Le collège constate aussi, au vu des plans, que les logements ne seront pas indépendants en termes d'accès et de sanitaires.

3. Le 5 mai 2009, le fonctionnaire délégué accuse réception du recours introduit devant lui par Albert FOCROUL et son épouse contre la décision du collège communal de La Bruyère.

4. A une date inconnue, le fonctionnaire délégué accorde le permis d'urbanisme demandé.

Dans sa décision le fonctionnaire délégué considère notamment que le bien est situé sur le lot n° 142 du lotissement "Badot-Decamp" non périmé autorisé par le collège des bourgmestre et échevins en date du 3 décembre 1979 et que le logement à créer est admissible au vu des plans complémentaires adressés et qu'il constitue une occupation raisonnable du volume bâti.

Il s'agit de l'acte attaqué qui est notifiée le 18 mai 2009 aux demandeurs et à la commune de La Bruyère;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation des articles 119 à 122 du CWATUPE, des prescriptions du permis de lotir "Badot-Decamp" délivré le 3 décembre 1979 et de l'excès de pouvoir;

qu'elle expose que le permis de lotir prévoit que le terrain en question est destiné à la construction d'une seule habitation de type villa ou bungalow et soutient que la demande de permis d'urbanisme qui visait à créer un deuxième logement et donc à transformer l'habitation en immeuble à appartements appelait ainsi une dérogation aux prescriptions du lotissement si bien que, en raison de cette dérogation, les articles 122 et 264, 2°, du CWATUPE qui réglaient à ce moment les cas de demande de permis dispensés de l'avis préalable du fonctionnaire délégué et le recours a posteriori au fonctionnaire délégué, ne pouvaient s'appliquer en l'espèce et que le fonctionnaire délégué était sans compétence pour connaître du recours introduit à l'encontre de la décision du collège;

Considérant que la partie adverse répond que le fonctionnaire délégué a décidé sans commettre d'erreur que la demande ne contrevient pas aux prescriptions du permis de lotir et que c'est à juste titre qu'il s'est reconnu compétent; qu'elle précise que le permis de lotir dispose comme suit :

- " Destination : le terrain est destiné à la construction d'une seule habitation" et
- " L'habitation sera du style villa ou bungalow, répondant aux règles générales d'esthétique et s'intégrant parfaitement dans le cadre environnant. Aucune façade ou pignon ne pourra être aveugle";

qu'elle conclut qu'il s'agit bien d'une seule habitation et que le projet est en tout point conforme à cette prescription;

Considérant que la requérante réplique qu'au sens courant la notion d'habitation est assimilée à celle de logement tandis que la villa est définie comme une maison d'habitation avec un jardin; qu'elle estime que la transformation de la maison d'habitation en un immeuble à deux appartements contrevient au permis de lotir;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse relève que le point 7 du permis de lotir porte que "toute nouvelle habitation devra posséder un garage de 15 m² environ par logement ou à défaut une voie charretière permettant le stationnement d'un véhicule automobile en dehors du domaine public"; qu'elle souligne les mots "par logement" et infère de la lecture de cette prescription et du permis de lotir dans son ensemble qu'une habitation peut comprendre plusieurs logements; qu'elle conclut que le projet ne déroge pas au permis de lotir et que le fonctionnaire délégué était compétent;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la requérante ajoute que, dans ce permis de lotir, la notion d'habitation est bien synonyme de logement et que la thèse de la partie adverse dénature la notion de villa ou de bungalow; qu'elle prend un argument analogique de l'article 237/5 du CWATUPE qui distingue les habitations individuelles et les immeubles à appartements; qu'elle juge enfin que la prescription du point 7 n'énervé en rien ces considérations, car "l[a] mention de «un garage de 15 m² environ par logement» est purement redondante";

Considérant que le Nouveau Petit Robert (Edition 2007) définit le logement comme un "local à usage d'habitation" et la "partie de maison, d'immeuble où l'on réside habituellement"; qu'on note que le mot "partie" est au singulier; que, toutefois, le concept d'habitation unifamiliale est courant dans la matière de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire et utilisé notamment dans les plans communaux d'aménagement ou dans les permis de lotir, comme il ressort par exemple des arrêts du Conseil d'Etat du 21 janvier 2011, SELLIER, n° 210.608 et du 29 mars 2011, MOENS, n° 212.294; qu'il n'est donc pas possible de tirer du sens commun qu'une prescription d'un permis de lotir qui ne permet qu'une seule habitation, non autrement qualifiée, exclut nécessairement qu'il y ait dans cette habitation plus d'un logement;

Considérant qu'il y a donc lieu de se référer plus précisément au contexte dans lequel le mot habitation est utilisé; que le point 7 du permis de lotir du 3 décembre 1979, cité par la partie adverse et évoqué par la requérante dans son dernier mémoire, contient une indication utile en l'espèce; qu'il révèle en effet que, dans l'esprit de l'auteur des prescriptions du lotissement, une habitation peut contenir plusieurs logements; qu'il s'ensuit que la décision d'accorder un permis pour la création d'un second logement dans l'habitation en question ne nécessitait pas de dérogation au permis de lotir;

Considérant que le moyen n'est pas fondé et qu'il y a lieu de rouvrir les débats afin de procéder à l'examen du second moyen,

D E C I D E :

Article 1^{er}

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat que M. l'Auditeur général désignera est chargé de poursuivre l'instruction de l'affaire.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.