

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 226.223 du 27 janvier 2014

A. 199.113/XIII-5797

En cause :

JUMIAUX Roger,
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Cécile GENIN, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,

contre :

1. la Commune de La Hulpe,

ayant élu domicile chez
Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
rue de la Procession 25
1400 Nivelles,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 11 février 2011 par Roger JUMIAUX qui demande l'annulation, d'une part, du permis d'urbanisme délivré le 9 novembre 2010 par le collège communal de La Hulpe à Michel BRAET, représentant la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) BRAET & Co, pour la régularisation de la construction d'une piscine extérieure, l'aménagement des abords et la construction d'un volume annexe, et d'autre part, des décisions du fonctionnaire délégué du 30 novembre 2009 et du 14 mai 2010 par lesquelles il octroie les dérogations nécessaires au permis de lotir n° 154fl-18;

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 le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 22 novembre 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 9 janvier 2014 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Mes M. DELNOY et S. CHARLIER, avocats, comparaissant pour la partie requérante, Me Fl. TYS, loco Me F. VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me C. HECQ, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde 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 du recours se présentent comme suit :

1. Le 1^{er} décembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins de La Hulpe octroie à Michel BRAET un permis d'urbanisme relatif "à un bien sis avenue des acacias 27 cadastré section A, n° 81c et ayant pour objet de construire une piscine". Il est indiqué dans ce permis que "le projet est implanté à une distance suffisante des propriétés mitoyennes".

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Wavre-Jodoigne-Perwez (arrêté royal du 28 mars 1979), en zone de parc résidentiel au schéma de structure communal adopté le 30 septembre 1994, dans le périmètre d'un règlement communal d'urbanisme approuvé par arrêté ministériel du 8 mars 1995 et dont la révision totale a été approuvée par arrêté ministériel du 26 mai 2009, et dans le périmètre du lotissement n° 154-FL-18.

Aucune demande de dérogation n'a été faite pour ce permis.

2. La piscine est construite avec un recul latéral de 3 mètres par rapport à la limite droite au lieu des 4 mètres prévus au permis d'urbanisme précité.

3. Le 15 juin 2005, Michel BRAET introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour transformer une cave en bureau. A la suite d'une demande de la commune de La Hulpe, Michel BRAET introduit, le 27 octobre 2005, une demande de modification du permis de lotir en vue de prévoir la possibilité d'exercer une fonction tertiaire de manière accessoire, sans mise en péril de la fonction principale résidentielle, et de modifier la zone de bâtisse conformément aux plans joints.

4. A la suite de la demande de permis de régularisation d'une piscine extérieure introduite par Michel BRAET, le collège communal donne, le 29 novembre 2007, un avis favorable conditionnel. Il indique notamment que la piscine d'une superficie d'environ 40 m² est située à 3,03 mètres de la limite latérale mais que la terrasse prolongeant la margelle en pierre naturelle est située à moins de 2 mètres de la limite mitoyenne avec la parcelle de Roger JUMIAUX, requérant.

Le fonctionnaire délégué ayant émis un avis défavorable, le collège communal refuse, le 31 janvier 2008, le permis.

5. Le 10 avril 2009, la S.P.R.L. BRAET & Co, représentée par Michel BRAET, introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet de régulariser la construction d'une piscine extérieure et d'une cave dans la zone de jardins, la construction d'un abri de jardin à moins de 2 mètres des limites parcellaires, en débord des constructions dans la zone de recul latéral, les soutènements qui dépassent 50 centimètres de hauteur par rapport au niveau du sol normalement égalisé.

La demande est jugée recevable et complète le 14 mai 2009.

6. La demande de permis d'urbanisme est soumise à enquête publique, du 9 au 23 juin 2009. Quatre courriers de réclamation sont adressés à la première partie adverse, dont un émane du requérant.

7. Le 2 juillet 2009, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) donne un avis favorable conditionnel.

8. Le 30 novembre 2009, le fonctionnaire délégué émet un avis motivé comme suit, en ce qui concerne la piscine :

" [...]

Considérant que le projet déroge au permis de lotir pour les motifs suivants :

- construction d'une piscine dans la zone de jardins
- construction d'une cour anglaise dans la zone de recul latéral
- abri de jardin établi à moins de 2 mètres de la limite parcellaire
- soutènements dépassant 0,50 mètres de hauteur par rapport au niveau du sol;

[...]

Considérant qu'une piscine relève de nos jours de l'équipement normal d'une zone de jardins;

Que tel n'était pas le cas en 1965;

Considérant que les piscines, si elles ne sont pas explicitement exclues, peuvent être autorisées en dérogation aux prescriptions du permis de lotir;

[...]

Les dérogations relatives à la cour anglaise et aux murs de soutènement sont refusées.

Les autres dérogations sont accordées".

Il s'agit du deuxième acte attaqué.

9. A la suite de l'avis du fonctionnaire délégué, le 11 février 2010, le demandeur introduit des plans modificatifs. Le collège communal soumet ceux-ci, pour avis, au fonctionnaire délégué qui donne, le 14 mai 2010, un avis dans lequel il refuse les dérogations relatives à la cour anglaise et aux murs de soutènement, exige que les baies de la cave soient obturées par de la maçonnerie, et accorde les autres dérogations.

Il s'agit du troisième acte attaqué.

10. Le 27 octobre 2010, le demandeur dépose des plans modificatifs, conformes au dernier avis donné par le fonctionnaire délégué.

11. Le 9 novembre 2010, le collège communal octroie le permis d'urbanisme visant à la régularisation de la construction d'une piscine extérieure, de l'aménagement des abords (terrasses, douche) et de la construction d'un volume annexe.

Il s'agit du premier acte attaqué.

12. Le 2 mars 2011, la chambre du conseil du tribunal de première instance de Nivelles dit les préventions A et B établies dans le chef de la S.P.R.L. BRAET & Co et de Michel BRAET, la prévention B consistant à "avoir notamment construit une piscine enterrée avec un recul latéral de 3 mètres par rapport à la limite droite au lieu de 4 mètres par rapport au permis de bâtir [du 1^{er} décembre 2003] et maintenu les travaux exécutés en infraction". Elle ordonne la suspension simple du prononcé de la condamnation pour une période de deux ans pour chacun des inculpés. Cette ordonnance n'a pas été frappée d'appel;

Considérant que l'auditeur-rapporteur soulève d'office une exception d'irrecevabilité du recours, estimant que le requérant n'a pas d'intérêt à celui-ci; qu'il considère que les deux moyens de la requête contestent l'existence de la piscine construite, alors que celle-ci a été autorisée par le permis octroyé le 1^{er} décembre 2003, qui est devenu définitif; qu'il indique que la légalité du permis, en ce qu'il ne serait pas conforme au permis de lotir, ne pourrait plus être contestée, via l'article 159 de la Constitution, cette disposition n'étant pas susceptible de s'appliquer à un acte individuel lorsqu'il est devenu définitif; qu'il estime encore que la circonstance que ce permis n'a pas été correctement exécuté est sans incidence sur la constatation que l'annulation des actes attaqués laisserait subsister le permis du 1^{er} décembre 2003 qui autorisait la construction d'une piscine à 4 mètres des limites mitoyennes; qu'il constate enfin que le permis attaqué n'est pas motivé en ce qui concerne la régularisation de la piscine en ses aspects non conformes au permis antérieur, et que le requérant ne critique pas le permis attaqué sous cet angle;

Considérant que le permis d'urbanisme octroyé le 1^{er} décembre 2003 avait pour objet la construction d'une piscine enterrée; qu'il n'est contesté par aucune des parties que la construction autorisée devait se situer à 4 mètres de la limite parcellaire; que le permis de régularisation attaqué a notamment pour objet la construction de la piscine à 3,03 mètres de la limite entre les propriétés; que le premier moyen critique la dérogation aux prescriptions du permis de lotir octroyée pour la construction de la piscine, selon elle, en violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que le second moyen critique les deux avis donnés par le fonctionnaire délégué les 30 novembre 2009 et 14 mai 2010, en ce qu'ils modifieraient le permis de lotir en autorisant la construction de piscine pour tous les lots, sans respecter la procédure prévue aux articles 102 et suivants du CWATUP;

Considérant que, par définition, le permis de régularisation attaqué n'est pas purement confirmatif du premier permis qui a été délivré et qui n'a fait l'objet d'aucun recours, la construction de la piscine étant cette fois autorisée à une distance

inférieure de la limite séparative des parcelles; qu'il est de nature à faire grief au requérant, celui-ci conservant un avantage à ce que les travaux litigieux soient réalisés tels qu'ils ont été autorisés par le premier permis et non par le second permis, le premier permis lui étant moins dommageable; que, par ailleurs, les deux moyens pris, et surtout le second, ont un objet plus large que de contester la seule existence d'une piscine généralement quelconque sur la propriété de Michel BRAET; qu'en conséquence, l'intérêt du requérant au recours est établi;

Considérant qu'il y a lieu d'ordonner la réouverture des débats pour permettre au membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général d'examiner les moyens de la requête dans un rapport complémentaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général est chargé d'établir un rapport complémentaire.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.