

ZONES «CET» AU PLAN DE SECTEUR – ACTIVITÉS ADMISSIBLES: CARRIÈRE? (2)

C.E., n° 88.460, 29 juin 2000, S.A. GRALEX

Dans cette affaire, le Conseil d'Etat était saisi d'une demande de suspension de l'exécution du plan des centres d'enfouissement technique, en tant qu'il s'applique à un site déterminé, ainsi que de l'arrêté modifiant en conséquence le plan de secteur concerné.

La société requérante contestait ces décisions, en faisant valoir qu'elle avait, antérieurement, introduit pour le site litigieux une demande de permis d'extraction et de dépendances de carrière.

1. La partie adverse soulevait une exception d'irrecevabilité, déduite de ce que la partie requérante n'avait pas formulé d'observation lors de l'enquête publique; le Conseil d'Etat rejette cette exception, en rappelant que la participation à une enquête publique préalable à l'adoption d'un acte n'est pas une condition de recevabilité du recours en annulation devant le Conseil d'Etat.

2. La partie adverse soutenait aussi que les actes attaqués ne permettaient pas d'exclure a priori l'octroi d'un permis autorisant la réalisation de l'affectation souhaitée par la partie requérante.

Le Conseil d'Etat rejette cette thèse, en déduisant particulièrement de l'article 28, § 2, du C.W.A.T.U.P. que les zones de services publics et d'équipements communautaires marquées de la surimpression «CET» ou «CETD» sont exclusivement destinées à accueillir un CET, ce qui exclut toute autre activité, notamment l'exploitation d'une carrière.

Ce principe étant posé, le Conseil d'Etat déclare sérieux le moyen pris de l'erreur manifeste d'appréciation, dès lors qu'en l'espèce, le plan des CET n'étant pas intangible, il aurait été possible de concilier la rigueur de l'article 28, § 2, du C.W.A.T.U.P. et l'exploitation envisagée de la carrière (en l'occurrence en limitant en un premier temps la zone CET à une partie du site déjà excavée et en laissant libre le front d'exploitation).

3. Le Conseil d'Etat rejette toutefois la demande de suspension, en déclarant, compte tenu des circonstances propres au cas d'espèce, que la condition du risque de préjudice grave difficilement réparable n'était pas remplie.

B. JADOT

URBANISME (RÉGION WALLONNE) – ASTREINTE – CHOIX DU MODE DE RÉPARATION DE L'INFRACTION

C.E., n° 88.540, 30 juin 2000, GILSON.

Un permis de bâtir autorisant la construction d'une habitation empiétant sur une zone agricole avait été suspendu – moyennant mesures provisoires et astreinte – puis annulé par le Conseil d'Etat (arrêts n° 66.288 du 15 mai 1997, n° 66.360 du 21 mai 1997 et n° 82.583 du 30 septembre 1999). L'objet du nouveau recours était de condamner les autorités communales en cause au paiement d'une astreinte tant que les lieux ne seraient pas entièrement remis en état. Vu sous l'angle de la recevabilité, l'arrêt recensé considère que les deux associations intervenantes n'ont pas un « intérêt personnel » à ce que l'astreinte soit imposée, ce qui peut a priori surprendre quand on sait que l'astreinte ne bénéficie pas à ceux qui la demandent mais à un fonds spécial du budget du ministère de l'intérieur et que cette procédure particulière n'échappe pas à la nature objective du contentieux de l'excès de pouvoir. Quant au fond de la demande, le Conseil d'Etat estime, plus opportunément, que son objet n'est pas de contraindre l'autorité de se prononcer sur la demande de permis dans le sens indiqué par les arrêts antérieurs ou de retirer un nouveau permis qui aurait été délivré en méconnaissance de l'autorité de chose jugée, mais de choisir entre les trois mesures de réparation prévues par les articles 155 et 157 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine et qui sont formées, selon le cas, devant les juridictions pénales ou civiles. Suivant l'arrêt, « En tant qu'elle a pour objet de contraindre l'autorité à opter pour la remise en état des lieux plutôt que pour un autre mode de réparation, la demande d'astreinte est inconciliable avec le choix que le C.W.A.T.U.P. offre au fonctionnaire délégué et au collègue entre trois formes de réparation ». La décision recensée ne dit pas que le contrôle de ce choix appartient, en définitive, aux juridictions judiciaires.

J.-F. NEURAY

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PERMIS D'URBANISME – ARTICLE 330, 2°, DU C.W.A.T.U.P. – NOTION DE FRONT DE BÂTISSE

C.E. (XIII^e ch.), n° 89.185, 31 juillet 2000, VAN DEN BORRE.

Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat aborde plusieurs questions intéressantes. Il examine notamment l'une des conditions de mise en œuvre de l'article 330, 2° du C.W.A.T.U.P., suivant lequel une enquête publique est requise pour toute demande de permis d'urbanisme portant sur la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est

supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës.

En l'espèce, il n'y avait pas d'alignement. La question était donc de savoir s'il était possible de se baser sur un quelconque front de bâtisse. Le Conseil d'Etat répond par la négative. Il indique, à juste titre nous semble-t-il, que la raison d'être de l'enquête publique prévue dans cette disposition est de discuter de l'opportunité d'admettre des constructions dont la profondeur dépasserait significativement celle des maisons voisines, créant un effet de rupture. Dans cette mesure, la référence faite par le texte à l'alignement et au front de bâtisse implique une succession ordonnée de constructions, de sorte que la disposition ne trouve pas à s'appliquer aux constructions implantées en ordre totalement dispersé, ce qui était le cas en l'espèce.

Au vu du texte, on ne peut vraisemblablement que marquer son accord sur l'enseignement qui se dégage de cette décision. Reste naturellement à déterminer au cas par cas, d'une part, quand les constructions sont implantées en ordre « totalement dispersé » et, d'autre part, quelles sont les limites du « voisinage » à prendre en considération. Au surplus, on est loin d'avoir extirpé du texte toutes les questions qu'il ne manquera pas de susciter à l'avenir. A titre d'exemple : les deux conditions de 15 et de 4 mètres sont-elles cumulatives ? Quels points de référence faut-il prendre pour déterminer le front de bâtisse : la façade avant, la « façade » arrière ou les pignons ? Quelle voirie doit être prise en considération lorsqu'un projet est situé entre plusieurs voiries ? Peut-on prendre en considération une voirie privée ? Etc. Dans un article rédigé par M. BOVERIE (*Mouv. comm.*, 1999, p. 282), on trouvera quelques réponses formulées par l'administration centrale de l'urbanisme de la Région wallonne, sur lesquelles il est permis, compte tenu de l'absence de jurisprudence, de ne pas toujours marquer son accord.

M. DELNOY

PERMIS DE LOTIR – PERMIS DE BÂTIR UN COMPLEXE DE TENNIS NON CONFORME – TIERS LÉSÉ – DOMMAGES ET INTÉRÊTS – REMISE EN ÉTAT DES LIEUX

Bruxelles (I^e ch.), 3 mai 2000, S.A. IMMOBILIÈRE DU BERCUIT C/ MELOTTE, S.A. IMMOSMASH, S.A. TENNIS CLUB « LE CHATAIGNIER ». COMMUNE DE GREZ-DOICEAU ET DESCAMPE.

L'affaire tranchée par la Cour d'appel de Bruxelles a traité au litige opposant le propriétaire de trois lots formant un tout dans le lotissement du Domaine du Bercuit à Grez-Doiceau à la société lotisseuse, à la société qui a érigé sur un bien contigu à celui dudit propriétaire un complexe de tennis et à celle qui l'exploite.

La Cour après avoir rappelé que les prescriptions d'un permis ont valeur réglementaire au même titre que celles d'un plan particulier d'aménagement et que tout tiers lésé a le droit d'en réclamer le respect, constate que, là où les prescriptions du permis de lotir permettaient d'aménager une ferme existante « sous n'importe quelle forme à la seule condition de ne pas dépasser le gabarit actuel », le permis de bâtir a autorisé la construction d'un hall de tennis couvert de 1.748 m² alors que les bâtiments démolis n'avaient qu'une superficie au sol de 736 m². De plus, quatre tennis en plein air, qui constituent une construction soumise à permis de bâtir au sens du droit de l'urbanisme, ont été construits en violation des prescriptions du lotissement. La Cour ne peut qu'en déduire l'illégalité du permis de bâtir et ce même si la commune de Grez-Doiceau avait délivré le permis de bâtir en imposant à son titulaire de respecter les prescriptions du permis de lotir, ce qui est, le relève la Cour, antinomique.

La Cour constate les nuisances inhérentes à ce complexe non seulement inesthétique, mais aussi générateur de troubles de voisinage (bruit des balles, tournois, soirées dansantes ou non, trafic de voitures, ...).

La Cour estime que la société lotisseuse qui a vendu les terrains sur lesquels le complexe tennistique a été construit était à même d'imposer à la société acheteuse le respect des prescriptions du lotissement. A ce titre, elle engage sa responsabilité. Quant à la société qui a construit le complexe et celle qui l'exploite, la cour les déclare responsables in solidum avec la société lotisseuse.

Le voisin demande la réparation en nature de son préjudice par le biais de l'interdiction d'exploiter le centre de tennis et la remise des terrains dans leur état antérieur, ce que le premier juge avait refusé au motif de la disproportion d'une telle sanction par rapport au préjudice subi et en considération du fait que le voisin n'avait pas demandé l'annulation du permis de bâtir devant le Conseil d'Etat. La Cour rejette l'argument de l'absence de recours devant le Conseil d'Etat au motif que le contrôle de légalité exercé par le juge judiciaire n'est pas de nature différente que celui qu'exerce le Conseil d'Etat, seule l'étendue des effets de leurs décisions respectives étant différente.

Par ailleurs, la Cour constate que les auteurs de la violation du droit du voisin ont agi délibérément sans se soucier du droit qu'ils devaient respecter de telle sorte qu'ils ne peuvent invoquer à leur profit l'exception d'abus de droit.

La Cour conclut que le préjudice important subi par le voisin justifie qu'il soit fait droit à sa demande de réparation en nature. En conséquence, la cour ordonne la cessation de l'exploitation du club de tennis et la démolition des bâtiments dans les six mois avec une astreinte de 200.000 FB par jour de retard. Elle autorise, dans la même hypothèse, le voisin à faire démolir les constructions aux frais, risques et périls des sociétés visées. En outre, la Cour lui octroie des dommages et intérêts d'un montant de 30.000 FB par an (par comparaison aux indemnités allouées en réparation de la perte d'un conjoint ou d'un enfant par la faute d'un tiers).

F. HAUMONT