

droit des occupants des habitations situées en zones B, C et D au respect de leur vie privée et de leur vie familiale, garanti par l'article 22 de la Constitution. Le moyen pris de la violation de l'article 23 de la Constitution ne fut dès lors pas examiné.

Afin de permettre au législateur décentral wallon de réévaluer tous les intérêts en jeu, la Cour a cependant maintenu les effets de la disposition annulée jusqu'au 31 décembre 2005. A suivre donc...

Fr. TULKENS

4. Conseil d'Etat

PERMIS D'URBANISME DÉLIVRÉ SUR RECOURS – IMPRÉCISION SOURCE D'INSÉCURITÉ JURIDIQUE – EXIGENCE DE COHÉRENCE ENTRE LA MOTIVATION, L'AVIS FAIT SIEN DE LA COMMISSION ET LE DISPOSITIF DU PERMIS

C.E., n° 140.826, 17 février 2005, PIREYN.

A l'occasion d'une demande de suspension introduite à l'encontre d'un permis d'urbanisme autorisant, sur recours, la construction d'un immeuble de neuf appartements et l'aménagement d'un parking de vingt emplacements, le Conseil d'Etat rappelle l'exigence de précision et de cohérence que doit revêtir un permis délivré.

A la suite de l'avis de la Commission sur recours, favorable moyennant la production de plans modifiés notamment pour la création d'un parking réduit à dix emplacements et la création d'un jardin paysager, le demandeur avait déposé trois plans présentant des alternatives en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parking. Le permis a été délivré, « considérant que l'analyse de la commission d'avis sur les recours est pertinente », « sur la base des plans modifiés produits suite à l'audience de la Commission d'avis ». Le Conseil d'Etat constate que « l'arrêté attaqué ne détermine pas sur la base de quel plan, parmi les trois plans relatifs aux emplacements de parking déposés, le permis d'urbanisme est accordé; (...) que pareille imprécision (...) est source d'insécurité juridique »; il constate en outre que les nouveaux plans déposés ne prévoient pas la création d'un jardin paysager; « que, par conséquent, outre l'incertitude quant au nombre d'emplacements de parking autorisé, il existe une contradiction entre l'avis de la commission, intégralement reproduit dans l'acte attaqué et, selon les parties adverse et intervenante, fait sien par la partie adverse, et le plan – quel qu'il soit – censé être approuvé; que cette incertitude et cette contradiction, qui sont de nature à laisser au demandeur de permis une certaine liberté dans la mise en œuvre de son permis d'urbanisme, sont sources d'insécurité juridique ».

Considérant que le préjudice que le requérant subira en raison des déplacements des véhicules sur toute la longueur de la propriété doit être tenu pour grave et difficilement réparable, en raison de la proximité de sa maison de la rampe d'accès et du nombre demeurant incertain d'emplacements de parking, le Conseil d'Etat a suspendu le permis litigieux.

Ph. BOUILLARD

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME – DÉCISION DE PROROGATION DU DÉLAI DE PÉREMPTION DU PERMIS D'URBANISME

C.E., n° 142.159, 15 mars 2005, MARTIN.

Le Conseil d'Etat annule la décision de prorogation d'un permis d'urbanisme car elle n'est pas intervenue au plus tard le dernier jour du délai de commencement significatif des travaux.

E. ORBAN DE XIVRY

PERMIS D'URBANISME – ENQUÊTE PUBLIQUE – INFORMATIONS DISPONIBLES ET INTÉRÊT AU MOYEN – RESPONSABILITÉ DE L'ORGANISATION EN DEGRÉ DE RECOURS – EXAMEN DES RÉCLAMATIONS – NOTIFICATION POSTÉRIEURE À LA DÉLIVRANCE DU PERMIS ET PRISE DE COURS DU DÉLAI DE RECOURS EN ANNULATION

PERMIS D'URBANISME – RÉGULARISATION – MOTIVATION PARTICULIÈRE

PLAN DE SECTEUR – ZONE AGRICOLE – ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES DE PLEIN AIR

DÉROGATION À UN PCA – JUSTIFICATION DU CARACTÈRE EXCEPTIONNEL ET COMPATIBILITÉ AVEC LA DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE

C.E., n° 142.165, 15 mars 2005, DE BOLLE ET CSRTS.

Pour l'essentiel, dans cet arrêt, le Conseil d'Etat avait à connaître, d'une part, de diverses questions relatives à l'enquête publique portant sur une demande de permis d'urbanisme et, d'autre part, des conditions de la régularisation d'un projet a priori incompatible avec le zonage du plan de secteur et celui d'un PCA.

En ce qui concerne l'enquête publique, les enseignements de cet arrêt peuvent être résumés comme suit :

– pour que la notification du permis, telle qu'elle est prévue par l'article 343 du C.W.A.T.U.P., fasse courir le délai de recours devant le Conseil d'Etat, il convient qu'une copie de ce permis soit communiquée aux personnes ayant introduit une réclamation au cours de l'enquête et que cette notification indique l'existence d'un recours devant le Conseil d'Etat ainsi que les formes et délais à respecter : la seule indication, dans la notification, de l'existence du permis et de la possibilité d'introduire un recours ne suffit pas. Cet enseignement est conforme à la jurisprudence traditionnelle relative au point de départ du délai de recours devant le Conseil d'Etat au regard de la prise de connaissance de l'existence d'un permis ou du contenu de ce permis ;

– ceci dit, il importe peu que la notification ait été faite par le fonctionnaire délégué et non par la commune comme le prévoit l'article 343 du C.W.A.T.U.P., cette circonstance n'étant pas de nature à porter préjudice aux requérants et le but recherché par cette disposition étant atteint avec une même certitude et une même garantie ;

– si l'enquête publique n'a pas eu lieu en première instance, il résulte de l'article 123, alinéa 2 (depuis le décret RESA), du C.W.A.T.U.P., que l'autorité de recours procède elle-même à l'enquête publique par l'entremise de la commune et que cette enquête peut valablement se dérouler postérieurement au recours ;

– quand les requérants ont pu faire valoir leurs objections au cours de l'enquête en toute connaissance de cause, il importe peu que le dossier soumis à la consultation du public ait comporté des erreurs ou lacunes, celles-ci ne leur ayant pas porté préjudice. Le Conseil d'Etat confirme ici que, en ce qui concerne les informations qui doivent être mises à disposition du public au cours de l'enquête publique, les réclamants doivent avoir un intérêt à critiquer la violation des prescriptions légales et réglementaires ;

– il est satisfait à l'obligation d'examen des réclamations lorsque l'autorité, plutôt que de répondre directement et systématiquement à toutes les critiques formulées à l'encontre du projet soumis à enquête, indique les motifs justifiant son appréciation selon laquelle le projet est admissible. Ce disant, le Conseil d'Etat a malgré tout vérifié in concreto si cette expression de motifs répondait effectivement auxdites critiques, ce qui nous semble conforme à sa jurisprudence de l'effet utile de l'enquête publique.

En ce qui concerne les conditions de fond de l'admissibilité du projet de régularisation au regard du zonage du plan de secteur et d'un PCA, les enseignements de l'arrêt peuvent être résumés comme suit :

– au regard de l'exigence jurisprudentielle de motivation particulière des permis de régularisation, l'indication que « l'ensemble s'inscrit dans le prolongement d'une activité existante et autorisée » constitue une justification suffisante ;

– quand une activité non agricole est expressément mentionnée à l'article 452/34 du C.W.A.T.U.P. relatif aux activités récréatives de plein air admissibles dans en zone agricole, le permis relatif à cette activité ne nécessite aucune dérogation au plan de secteur ;

– au regard de la condition, inscrite à l'article 113 du C.W.A.T.U.P., de compatibilité d'un projet dérogatoire avec la destination générale de la zone d'un PCA dans lequel il s'inscrit, un projet d'équipement d'équitation peut être raisonnablement considéré comme compatible avec la destination générale d'une zone réservée par un PCA à l'agriculture quand il est destiné à s'implanter à l'arrière d'un bâtiment existant et aura un impact urbanistique restreint. La compatibilité d'un projet avec la destination générale de la zone s'apprécie donc sur base la de son « impact urbanistique ». On remarque par ailleurs que le respect de la condition de la compatibilité avec le caractère architectural de la zone, également inscrite à l'article 113 du Code, n'a pas été évoqué, plus que vraisemblablement au vu des caractéristiques propres au projet concerné en l'espèce ;

– la condition, inscrite à l'article 114 du C.W.A.T.U.P., du caractère exceptionnel d'une dérogation à un plan d'aménagement est respectée à suffisance par la référence à une activité préexistante dont le projet autorisé constitue l'extension et par la mention que la dérogation ne porte que sur une partie d'une vaste parcelle qui conserve pour le surplus sa destination. A nos yeux, il s'agit là de l'un des éléments essentiels de cet arrêt dès lors qu'il rassure sur la possibilité effective d'encore accorder des dérogations au regard de cette condition ;

– enfin, le moyen pris de la violation de l'article 452/35 du C.W.A.T.U.P. n'est pas d'ordre public et doit donc être soulevé dans la requête en annulation elle-même.

M. DELNOY

PERMIS D'URBANISME – INTÉRÊT POUR INTRODUIRE UN RECOURS AU CONSEIL D'ÉTAT EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE – INTÉRÊT COMMERCIAL INSUFFISANT

C.E., n° 142.577, 23 mars 2005, S.P.R.L. BUSSCHAERT.

C.E., n° 142.578, 23 mars 2005, S.A SOCIÉTÉ LIÉGEOISE D'AUTOMOBILES ET DE RÉPARATION.

Dans ces deux affaires, le Conseil d'Etat est saisi de requêtes en annulation introduites à l'encontre de permis d'urbanisme.

Dans les deux cas, les requérantes font valoir que les permis litigieux ont été délivrés pour permettre la création de