

Le Conseil d'État expose que « lorsqu'une formalité particulière de publicité est prévue, c'est son accomplissement qui détermine le point de départ du délai de recours en annulation à l'égard de son destinataire, quelle que soit la connaissance qu'il aurait eue de l'acte attaqué par une autre voie; que constituent de telles formalités particulières la notification des permis d'urbanisme ou de lotir aux réclamants en vertu de l'article 343 du C.W.A.T.U.P. ou la publication de l'avis prescrit par l'article 57 de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 31 octobre 1991; que, lorsque, comme en l'espèce, deux dispositions s'appliquent conjointement, c'est celle qui présente le plus de garanties qui doit prévaloir, soit la notification du permis aux réclamants; (...) ».

Le Conseil d'État relève que l'article 343 du C.W.A.T.U.P. ne fixe pas de mode particulier d'envoi des décisions et que le permis de lotir a été notifié à tous les réclamants par plis recommandés à la poste sans accusé de réception, en l'espèce le 28 octobre 2004; Il en conclut que « ceux-ci doivent être présumés avoir été reçus le lendemain, soit le 29 octobre 2004 » et « que le délai de recours commençait à courir à l'égard des requérants le 30 octobre 2004 ».

Philippe BOUILLARD

---

---

ZONE D'HABITAT AU PLAN DE SECTEUR – GARAGE DESTINÉ À ENTREPOSER DU MATÉRIEL LIÉ À UNE ACTIVITÉ COMMERCIALE – EXAMEN DE COMPATIBILITÉ AVEC LE VOISINAGE

C.E. (XIII<sup>e</sup> réf.), n° 159.984, 12 juin 2006, PARISSE

Le recours, en extrême urgence, portait sur la légalité d'un permis d'urbanisme relatif à la construction d'un garage en zone d'habitat au plan de secteur. Il se fait que le titulaire du permis exploite une boucherie sur les lieux. À l'audience, il reconnût que ce garage était destiné à entreposer du matériel lié au commerce de la boucherie ainsi qu'à deux frigos et du matériel administratif. Le Conseil d'État constate que le « garage » projeté sert donc d'annexe à l'activité de la boucherie implantée sur les lieux. Ce que corroborent le dossier de demande de permis ainsi que le fait que le titulaire du permis ne réside pas sur place.

Compte tenu de ce qui précède, le Conseil d'État a estimé que la demande de permis ne portait pas sur une activité résidentielle et que les autorités administratives auraient dû s'enquérir de la destination exacte du « garage » et d'opérer en conséquence, conformément à l'article 26 du C.W.A.T.U.P., un examen de compatibilité avec le voisinage. En l'absence de celui-ci, le moyen est tenu pour sérieux.

Effectivement, si le garage est destiné à accueillir la voiture du résident, il sera assimilé à la résidence elle-même<sup>(1)</sup> et ne devra pas faire l'objet d'un examen de compatibilité. Tel n'est évidemment pas le cas en l'espèce.

Francis HAUMONT

---

---

MOTIVATION FORMELLE D'UN PERMIS – AVIS DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ – ENQUÊTE PUBLIQUE – LIMITATION DU POUVOIR D'APPRECIATION DU COLLÈGE COMMUNAL

C.E., n° 160.013, 13 juin 2006, JEANMART ET CRTS

Un permis d'urbanisme avait été délivré par le collège communal pour la construction d'un immeuble d'une certaine dimension, destiné à accueillir, dans un village, douze appartements, sur le lieu d'implantation d'un ancien grand bâtiment de ferme.

L'avis clairement défavorable du fonctionnaire délégué et les objections négatives formulées au cours de l'enquête publique portaient notamment sur le gabarit et le volume trop importants de l'immeuble par rapport au contexte bâti rural et portant atteinte au caractère urbanistique et architectural de la zone, ainsi que sur la perte d'intimité liée au nombre important de jours et vues à créer.

Dans le cadre d'une motivation formelle relativement longue, le collège communal avait justifié sa décision en invoquant notamment l'équivalence de gabarits entre le bâtiment projeté et l'ancienne ferme, ainsi que les bâtiments agricoles en général, les caractéristiques de la toiture et des matériaux de nature à contribuer à l'intégration du bâtiment, le respect du contenu du Guide d'urbanisme pour la Wallonie et du R.G.B.S.R., la pénurie de logements dans la région, la gestion parcimonieuse du sol (art. 1<sup>er</sup> du C.W.A.T.U.P.) et le respect du Code civil.

Rappelant que le collège communal doit répondre adéquatement à un avis contraire du fonctionnaire délégué et aux objections précises formulées au cours de l'enquête publique et estimant que le projet autorisé allait générer une perte d'intimité et de vue importantes pour certains des requérants, le Conseil d'État rejette la justification fournie en l'espèce, en jugeant le moyen manifestement fondé. Il estime notamment qu'une référence générale au R.G.B.S.R., au G.U.W. et à l'article 1<sup>er</sup> du C.W.A.T.U.P. ne constitue pas une réponse adéquate aux critiques liées aux caractéristiques urbanistiques et architecturales de la zone et que, de manière générale, la motivation formelle du permis ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles le collège est passé outre l'avis du fonctionnaire délégué et les résultats de l'enquête publique.

(1) C.E., n° 28.750, 4 nov. 1987, Decoster; C.E., n° 142.158, 15 mars 2005, Maertens de Noordhout.

*Cette sanction constitue une excellente illustration du soin extrême (excessif?) que l'autorité doit prendre dans l'établissement de sa réponse à un avis contraire du fonctionnaire délégué et/ou aux résultats défavorables de l'enquête publique (comp. B. PÂQUES, « La motivation des permis d'urbanisme : un art ou une science? », Amén.-Env., 2003, pp. 153 et s.), l'important effet juridique concret qui est attribué, en jurisprudence, à ces deux éléments dont l'utilité pratique est évidente (comp. not. Comité scientifique adjoint aux commissions pour le renouveau politique, Le renouveau politique démocratie directe (Référéendum, consultation populaire, initiative populaire et droit de pétition), Doc. Ch., 2000-2001, n° 2-416/2, p. 15, citant P. HYMANS), le caractère illusoire du pouvoir d'appréciation dont peut, en réalité, disposer le collège communal – pourtant autorité compétente pour statuer sur la demande de permis – face à ces éléments et le caractère discret et flou de la frontière entre le contrôle juridictionnel de la légalité externe et celui de la légalité interne de l'acte administratif (PH. BOUVIER, *Eléments de droit administratif*, Bruxelles, De Boeck, 2002, p. 213; à propos du contrôle concret, parfois extrêmement poussé, du contenu d'une réponse à une réclamation voir p. ex. C.E. n° 153.077, 21 décembre 2005, S.A. Immomills Développement; C.E., n° 153.176, 23 décembre 2005, Le Cabellec et Oste).*

*On signalera encore – cela n'a peut-être pas été d'une importance secondaire – que le collège communal avait, moins de deux ans avant de délivrer le permis attaqué, décidé de refuser un permis portant sur l'implantation, au même endroit, d'un immeuble similaire et que le permis ne comportait pas de justification à cet égard.*

Michel DELNOY

---

#### HIÉRARCHIE DES PLANS – COMPATIBILITÉ DU ZONAGE D'UN P.P.A. ANTÉRIEUR AVEC LE ZONAGE DU PLAN DE SECTEUR POSTÉRIEUR

C.E., n° 160.500, 26 juin 2006, DE GRANGES DE SURGERES, LIBOIS ET SABATIER

*L'article 19, § 3, alinéa 3 du C.W.A.T.U.P. dispose que « les prescriptions d'un plan communal d'aménagement qui sont incompatibles avec celles d'un plan de secteur approuvé postérieurement cessent de produire leurs effets » : cette disposition consacre le principe de l'abrogation implicite des prescriptions d'un plan communal qui sont incompatibles avec les prescriptions du plan supérieur, le plan de secteur, qui lui est postérieur.*

*L'arrêt sous rubrique est intéressant en ce qu'il donne l'occasion au Conseil d'État d'examiner concrètement et de trancher un double problème de compatibilité entre les prescriptions du plan de secteur et celles d'un ancien P.P.A. : dans l'espèce donnée, en effet, le bien concerné est situé d'une part, en zone d'habitat au plan de secteur et, d'autre part, dans un ancien P.P.A. antérieur au plan de secteur, pour partie dans une « zone affectée aux constructions à usage d'habitation, commerciale ou de petit artisanat », et pour partie en « zone agricole ».*

*En ce qui concerne la « zone affectée aux constructions à usage d'habitation, commerciale ou de petit artisanat » du P.P.A., le Conseil d'État constate que le plan particulier d'aménagement autorise les habitations à usage résidentiel, indépendamment d'une activité de commerce ou de petit artisanat, de sorte que ledit P.P.A. « tend à assurer, dans la zone d'habitat au plan de secteur, la mixité des fonctions d'habitat, commerciales et de petit artisanat en un endroit caractérisé en l'espèce, pour l'essentiel, de maisons d'habitation à caractère résidentiel » : les prescriptions du P.P.A. et du plan de secteur sont donc compatibles.*

*En ce qui concerne la « zone agricole » du P.P.A., le Conseil d'État constate « qu'en l'espèce, pour l'endroit considéré, le P.P.A. n° 1 consacre une part importante du site à une zone agricole ; que cette destination prévue par le plan particulier met en péril la destination principale de la zone qui, selon le plan de secteur, est l'habitat ; que dès lors, il y a lieu de conclure que le plan de secteur a abrogé implicitement et certainement le P.P.A. n° 1 à cet égard ».*

Philippe BOUILLARD

---

#### SCHÉMA DE STRUCTURE COMMUNAL – VALEUR JURIDIQUE – PERTINENCE DE LA MOTIVATION PERMETTANT À L'AUTORITÉ DE S'ÉCARTER DU SCHÉMA DE STRUCTURE

C.E., n° 160.501, 26 juin 2006, EVERARD DE HARZIR

*Cet arrêt est relatif à un recours en annulation contre un permis d'urbanisme délivré dans une zone de réserve foncière définie par un schéma de structure communale.*

*Dans deux arrêts antérieurs, le Conseil d'État avait rappelé sa jurisprudence en ce qui concerne la valeur juridique du schéma de structure communale (C.E., n° 154.604, 7 février 2006 et n° 155.523, 23 février 2006, Amén.-Env., 2006/3, p. 140). Dans cet arrêt, le Conseil d'État rappelle à nouveau que « le schéma de structure communale présente le caractère d'une directive indicative, dont il est permis à l'autorité de s'écarter moyennant une motivation adéquate laquelle est fonction de la rigueur des exigences du schéma de structure communale ».*

*Dans le premier arrêt cité (n° 154.604), le Conseil d'État avait annulé le permis d'urbanisme délivré au motif que le permis de lotir qui lui servait de fondement ne disposait pas d'une motivation adéquate au regard des exigences du schéma de structure. Dans la seconde espèce (n° 155.523), le Conseil d'État a annulé la modification du permis de lotir pour motivation inadéquate. La présente espèce concerne un nouveau permis de lotir délivré pour la même zone. Le Conseil*