

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 176.179 du 25 octobre 2007

A.66.407/XIII-3259

En cause : **TUFANO Mario**,
ayant élu domicile chez
Me Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons,

contre :

1. **la Commune de Ham-sur-Heure/Nalinnes**,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 14 novembre 1995 par Mario TUFANO qui demande l'annulation du permis de bâtir accordé le 13 septembre 1995 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Ham-sur-Heure/Nalinnes à la S.A. CREER, RENOVER, CONSTRUIRE, en abrégé "C.R.C.", pour la construction d'un totem publicitaire le long de la chaussée de Philippeville;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse et les mémoires en réplique et ampliatif du requérant;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 11 décembre 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 16 août 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 octobre 2007;

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

Entendu, en leurs observations, Me C. DELHOUX, loco Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me Y. TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Dans le courant des années 1992 et 1993, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gerpinnes a octroyé plusieurs permis de bâtir pour des surfaces commerciales, ainsi que pour une voirie et une cabine électrique, sur des terrains boisés classés en zone de parc résidentiel au plan de secteur et situés rue de Bertransart.

Avec l'A.S.B.L. "Comité de quartier de Bertransart" puis seul, Mario TUFANO a introduit des recours contre ces permis.

L'arrêt du Conseil d'Etat n° 47.961 du 15 juin 1994 a annulé trois permis, respectivement accordés pour deux magasins et une voirie, essentiellement pour insuffisance de motivation. L'arrêt du Conseil d'Etat n° 54.008 du 23 juin 1995 a annulé trois autres permis, accordés respectivement pour deux magasins et une cabine électrique, au motif que "le projet à la réalisation duquel les permis attaqués concourent prévoit la concentration de cinq grandes surfaces commerciales de 1.000 m² chacune; qu'un tel projet dénaturerait la notion de parc résidentiel".

2. Environ deux mois après cet arrêt, la S.A. C.R.C., pourtant nécessairement informée de l'existence de cet arrêt, car elle était titulaire d'un des permis annulés, a poursuivi dans ses intentions de réaliser un zoning commercial. Dans

ce but, elle a commencé les travaux nécessaires à l'érection d'une enseigne ou "totem" publicitaire à l'angle de la rue de Bertransart et de la chaussée de Philippeville.

Ce totem devait être constitué de deux poteaux de 10 mètres de hauteur sur lesquels 5 enseignes commerciales de 2 mètres de large seraient fixées, le tout étant placé à une dizaine de mètres en retrait de l'axe de la chaussée de Philippeville (N 5), sur une portion de territoire relevant de la commune d'Ham-sur-Heure/Nalinnes, voisine de la commune de Gerpinnes.

3. Le dossier administratif de la seconde partie adverse révèle que ces travaux ont débuté, sans permis, fin août 1995.

4. Le 31 août 1995, la S.A. C.R.C. introduit une demande de permis de bâtir pour le totem.

5. Le 13 septembre 1995, le collège des bourgmestre et échevins de ladite commune délivre le permis de bâtir demandé. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande sa mise hors de cause au motif qu'elle n'a pas participé à l'adoption de l'acte attaqué;

Considérant que la Région wallonne n'a effectivement pas pris part à l'élaboration de la décision attaquée; que le fonctionnaire délégué n'a pas été consulté et ne devait pas l'être, en vertu de l'article 194, 3°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine tel qu'il était en vigueur à l'époque (CWATUPa) qui dispensait les enseignes et dispositifs de publicité de son avis préalable; qu'il y a dès lors lieu de mettre hors de cause la Région wallonne;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 171 du CWATUPa; qu'il reproche à la partie adverse de n'expliquer en rien pourquoi un totem publicitaire peut être considéré comme compatible avec une zone de parc résidentiel, alors qu'un tel totem ne se comprend que s'il est destiné à attirer les consommateurs pour un ensemble de magasins, ce qui est incompatible avec une telle zone;

Considérant que, par l'arrêt n° 54.008 du 23 juin 1995, le Conseil d'Etat a annulé trois permis de bâtir, respectivement accordés pour deux surfaces commerciales et une cabine électrique, relativement à des parcelles sises en zone de parc résidentiel;

qu'il a estimé fondé le moyen pris de la violation de l'article 171.1.2.1.4. du CWATUPa, au motif principal suivant :

" (...) que, par ailleurs, en zone de parc résidentiel, la fonction résidentielle est privilégiée, puisque l'article 171.1.2.1.4. n'impose pas une proportion d'espaces verts par rapport à la bâtisse mais bien par rapport aux logements, ceux-ci devant être inférieurs à quinze par hectare; qu'un parc résidentiel est une zone essentiellement destinée à l'habitation dans un cadre aéré, verdoyant et paisible; que la compatibilité d'une activité de commerce ou de service avec la fonction résidentielle doit s'apprécier en tenant compte des spécificités de la zone, qui impliquent que ces activités ne peuvent être admises que de manière marginale; que le projet à la réalisation duquel les permis attaqués concourent prévoit la concentration de cinq grandes surfaces commerciales de 1.000 m² chacune; qu'un tel projet dénaturerait la zone de parc résidentiel";

Considérant que l'acte attaqué concourt, lui aussi, à la réalisation de ce projet prévoyant la concentration de cinq grandes surfaces commerciales de 1.000 m² chacune; qu'à ce titre, pour les motifs énoncés dans l'arrêt précité, il participe à la dénaturation de la zone de parc résidentiel; que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 2.

Est annulé le permis de bâtir accordé le 13 septembre 1995 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Ham-sur-Heure/Nalinnes à la S.A. CREER, RENOVER, CONSTRUIRE, en abrégé "C.R.C.", pour la construction d'un totem publicitaire le long de la chaussée de Philippeville.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 99,16 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.