

Dans son arrêt du 6 novembre 2009 (rendu sur un recours en suspension d'extrême urgence), le Conseil d'État a décidé qu'il n'est plus compétent pour prendre connaissance ni des recours en annulation, ni des recours en suspension, dirigés contre des décisions en dernier ressort concernant des demandes de permis d'urbanisme prises après le 1^{er} septembre 2009, ces recours étant dorénavant de la compétence du Conseil pour les contestations des autorisations. Un recours en cassation peut être introduit contre les décisions de ce Conseil.

Marc BOES

PERMIS DE LOTIR DÉLIVRÉ AVANT L'ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI DU 22 DÉCEMBRE 1970 – PÉREMPTION – CONDITION DE CESSION DE TERRAINS POUR ÊTRE INCORPORÉS DANS LE DOMAINE PUBLIC – CONDITION ÉQUIVALENT À DES «TRAVAUX» – CESSION NON RÉALISÉE AVANT LE 17 OCTOBRE 1973 – PERMIS PÉRIMÉ

C.E., n° 197.704, 12 novembre 2009, DELEEBEECK

La loi organique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire du 29 mars 1962 avait instauré le permis de lotir, mais sans faire une distinction entre les permis situés le long de voies équipées (les «petits» lotissements) et ceux impliquant la construction de nouvelles voiries ou la modification du tracé, l'élargissement ou la suppression de routes communales (en général nécessitant donc des travaux d'équipement, les «grands» lotissements), cette distinction n'étant introduite que par la loi du 22 décembre 1970, qui prévoyait aussi un régime différent de péremption pour ces deux catégories de lotissements; pour les petits lotissements, la vente (ou location pour une durée de plus de neuf ans, la cession du droit de superficie ou d'emphytéose, dans les cinq années suivant la délivrance du permis), la construction des routes dans le même délai de cinq ans pour les grands lotissements. La loi du 22 décembre 1970 prévoyait également un régime spécial de péremption pour les permis de lotir délivrés antérieurement à l'entrée en vigueur de la loi, puisque la loi du 29 mars 1962 n'avait pas prévu cette possibilité. Ce régime spécial faisait également la distinction entre les petits lotissements et les grands lotissements, et une distinction supplémentaire entre les permis délivrés avant le 1^{er} janvier 1966 et ceux délivrés après cette date. Pour empêcher la péremption des petits lotissements, la vente d'au moins un lot devait avoir été enregistrée avant le 1^{er} octobre 1970 (permis délivrés avant le 1^{er} janvier 1966) ou pour les permis délivrés après le 1^{er} janvier 1966, la vente (ou la location de plus de neuf ans) d'au moins un tiers des lots dans les cinq ans suivant la délivrance du permis. Pour les grands lotissements délivrés avant le 1^{er} janvier 1965, il fallait que les travaux aient été entamés au plus tard le 1^{er} octobre 1970, et pour les permis délivrés après le 1^{er} janvier 1965, il fallait que les travaux soient terminés au plus tard le 1^{er} octobre 1973, délai pouvant être prolongé jusqu'à la cinquième année de la date de la délivrance du permis.

Dans cette affaire, il y avait un permis de lotir délivré le 14 octobre 1968, et la seule condition imposée était la cession d'une bande de terrain de 5 mètres destinée à être incorporée dans le domaine public. Le collège des bourgmestre et échevins avait délivré un permis de bâtir le 14 juillet 1998, estimant que le permis de lotir n'était pas périmé. Sur recours du fonctionnaire délégué, le ministre annule ce permis de bâtir au motif que la cession de la bande de terrain n'avait pas été réalisée avant la cinquième année suivant la délivrance du permis de lotir.

Le Conseil d'État admet que le législateur de 1970 n'a pas expressément prévu le cas d'un lotissement situé le long d'une route existante mais insuffisamment équipée. Néanmoins, le Conseil d'État considère que le législateur a voulu que tous les lotissements datant d'avant l'entrée en vigueur de la loi du 22 décembre 1970 devaient nécessairement entrer dans l'une des deux catégories de lotissement quant au régime de péremption. En l'occurrence, le Conseil d'État considère que la condition de céder une bande de terrain destinée à être incorporée dans le domaine public faisait rentrer ce lotissement dans la catégorie des grands lotissements, de sorte qu'il fallait que les «travaux» soient terminés dans les cinq ans suivant la délivrance du permis de lotir. Puisqu'il n'était pas démontré que la cession avait eu lieu dans ce délai, le ministre avait considéré à juste titre que le permis était devenu caduc.

Marc BOES

PROTECTION DES ESPÈCES – JOUBARBE D'AYWAILLE – LOI DU 12 JUILLET 1973 SUR LA CONSERVATION DE LA NATURE – DÉROGATION – MOTIVATION – MOTIF DE SÉCURITÉ PUBLIQUE – ABSENCE DE SOLUTIONS ALTERNATIVES

C.E., n° 197.722, 12 novembre 2009, ASBL TERRE WALLONNE

Le présent arrêt marque un nouveau rebondissement dans la saga de la falaise de la Heid des Gattes à Aywaille, site protégé bien connu des juristes en raison de la présence d'une espèce endémique, la Joubarbe d'Aywaille⁽¹⁾. Dans la présente affaire, la commune d'Aywaille avait introduit auprès du DNF une demande de dérogation en vue de lever certaines interdictions applicables sur le site en raison de la présence de plusieurs espèces végétales protégées, dont la

(1) Voy. C.E. (réf.), 25 septembre 1995, ASBL LRBPO ET CRTS, n° 55.378, *Amén.*, 1996, p. 230, note M. PÂQUES, note C. MORAND et note G. MARTIN; C.E., 3 juillet 1996, ASBL LRBPO ET CRTS, n° 60.642; C.E. (réf. extr. urg.), 18 août 2004, n° 134.321, ASBL ARDENNES LIÉGEOISES; C.E., 29 avril 2004, DODRIMONT ET COMMUNE D'AYWAILLE, n° 130.838; C.E., 9 juin 2005, ASBL ARDENNES LIÉGEOISES, n° 145.779.



fameuse Joubarbe. L'objectif était, encore une fois, de sécuriser la falaise, qui menace de s'effondrer, et rouvrir la rue du Halage située à son pied.

Pour rappel, la loi sur la conservation de la nature (LCN) permet au gouvernement de délivrer des dérogations individuelles pour certains motifs d'intérêt général – parmi lesquels figure « l'intérêt de la santé et de la sécurité publique » –, pour autant, d'une part, qu'il n'existe pas d'autres solutions satisfaisantes et, d'autre part, que la dérogation ne nuise pas au maintien dans un état de conservation favorable de l'espèce concernée (art. 5, § 3, de la loi)⁽¹⁾. En l'espèce, l'Inspecteur général du DNF avait accordé la dérogation demandée (sur avis favorable conditionné du Conseil supérieur wallon de la conservation de la nature (CSWCN)), moyennant le respect d'une série de conditions strictes.

L'ASBL TERRE WALLONNE a introduit un recours en annulation et en suspension devant le Conseil d'État contre cette dérogation, au motif que l'autorité compétente n'avait pas respecté les conditions d'octroi de celle-ci. Le Conseil d'État a, dans un premier temps, rejeté l'exception d'irrecevabilité qu'invoquait la partie adverse, qui considérait la dérogation comme un acte préparatoire à la délivrance du permis d'urbanisme. Il a confirmé que la dérogation « modifie (...) l'ordonnancement juridique et fait grief » et que le fait que le projet « requiert aussi un permis d'urbanisme (...) » n'est pas de nature à neutraliser ces effets immédiats de l'acte attaqué. La dérogation est donc un acte susceptible de recours même quand le projet concerné requiert d'autres autorisations.

Dans un second temps, le Conseil d'État a vérifié si la dérogation respectait les différentes conditions prévues par la LCN. Il a d'abord reconnu que l'un des motifs qu'invoquait la commune pour rouvrir la rue, à savoir permettre « le passage aisé, en cas d'urgence, des services de secours et des forces de police », constitue un motif lié à l'intérêt de la sécurité publique et, partant, admissible. Que d'autres motifs ne répondant pas à cette exigence aient été invoqués n'y changent rien : « (...) il ressort (...) du texte même de la loi qu'un seul des intérêts essentiels qui y sont visés peut fonder la mesure pour autant que le risque d'atteinte à cet intérêt soit présent et que les autres conditions d'application du texte soient réunies ».

Le Conseil d'État examine ensuite si l'autorité a démontré qu'il n'existait pas d'autres « solutions satisfaisantes »⁽²⁾ à l'octroi de la dérogation. Selon la Haute juridiction, « la loi précitée et l'obligation de motivation adéquate visée au moyen imposent à l'auteur de la dérogation de rendre compte de l'examen qu'il a fait des autres solutions et de ne se résoudre à la dérogation qu'après avoir conclu qu'aucune n'était satisfaisante afin d'atteindre l'objectif visé ». La charge de la preuve incombe donc bien à l'autorité et non au requérant. En l'espèce, le Conseil constate que l'autorité a reconnu elle-même, dans sa décision, « qu'à moyen terme une alternative à la remise en circulation de la route du Halage est possible par le développement d'une politique ambitieuse de développement de transports en commun mais que la mise en œuvre de cette alternative n'est pas réaliste dans un avenir proche ». L'autorité a ajouté que « l'ouverture éventuelle de la route du Halage ne doit dès lors s'envisager que temporairement, dans l'attente du développement de cette solution alternative ». Le Conseil d'État en déduit que « l'autre solution est donc rejetée par l'auteur de l'acte attaqué pour le motif qu'elle n'est pas réalisable à court terme sans que les raisons de différer sa réalisation ou que la durée qui sépare le court du moyen terme soient précisées dans l'acte attaqué ; qu'en écartant, sur la base de considérations aussi vagues, une option qu'elle a jugée possible, la partie adverse n'établit pas à suffisance de droit qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante ». Et la Haute juridiction d'annuler la dérogation.

Charles-Hubert BORN

PLANS DE SECTEUR EN RÉGION WALLONNE – ZONES DE SERVICES PUBLICS ET D'ÉQUIPEMENTS COMMUNAUTAIRES – CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

C.E., n° 197.983, 18 novembre 2009, CARPENTIER ET CONSORTS

Selon cet arrêt, en Région wallonne, un projet de construction de logements sociaux trouve sa place dans une zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur. Le Conseil d'État se fonde à cette fin sur le texte de l'article 28, § 1^{er}, du C.W.A.T.U.P., en vertu duquel la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général, et peut comporter des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public ou des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.

Cette solution ne va pas de soi. On observe d'ailleurs que, lors des travaux préparatoires du décret du 27 novembre 1997, qui est à l'origine du texte actuel de l'article 28, § 1^{er}, du C.W.A.T.U.P., le ministre de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de l'époque avait soutenu une thèse inverse : « (le) logement social (...) répond à un besoin social mais (...) ne

(1) La procédure de dérogation est précisée dans un arrêté du Gouvernement wallon d'exécution du 20 novembre 2003 (M.B., 3 février 2004).

(2) Sur la question de l'examen des solutions alternatives en droit de l'urbanisme, voir Ch.-H. BORN, « La prise en compte des solutions alternatives en droit de l'urbanisme. Vers l'émergence d'un principe de substitution en droit du cadre de vie? », in COLL., *Mélanges en l'honneur de R. Andersen*, Bruxelles, Bruylant, 2010, à paraître.

