

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 123.053 du 18 septembre 2003

A.68.801/XIII-2545

En cause : **MAHY Yves**,
ayant élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles,

contre :

la Commune de Tubize,
ayant élu domicile chez
Me Pascal DUQUESNE, avocat,
chaussée d'Hondzocht 71
1480 Tubize.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 mai 1996 par Yves MAHY qui demande l'annulation du permis de bâtir délivré le 4 mars 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Tubize à l'A.S. SAINTOISE - DEMAY Alain, en vue de déplacer une clôture pour l'agrandissement d'un terrain de football à Saintes, installé sur un terrain cadastré 4^e division, section C, n^{os} 516d et 534e;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BOSQUET, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 8 novembre 2002 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre valant dernier mémoire du requérant;

Vu l'ordonnance du 15 avril 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 mai 2003, date à laquelle elle a été remise à l'audience du 5 juin 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. PILCER, loco Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me P. DUQUESNE, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, auditeur;

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

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

1. Yves MAHY est propriétaire et occupant d'une maison sise à Saintes (Tubize), rue du Radoux 8, sur un terrain cadastré section C, n° 515l.

2. A proximité de sa propriété (plus précisément à 26 mètres de la limite de son terrain), sur la parcelle cadastrée section C, n° 479a appartenant à la commune de Tubize, ont été installés, à une date non précisée, le terrain et les installations du club sportif saintois dénommé l'A.S. SAINTOISE dont le secrétaire est Alain DEMAY.

3. Au début des années 1990, le club sportif s'est étendu par l'aménagement d'un terrain d'entraînement (dit "terrain B") en partie sur une parcelle cadastrée section C, n° 534e appartenant à "l'ASSOCIATION/IMMOBILIERE SAINTOISE", et en partie sur une parcelle cadastrée section C, n° 516d appartenant aux consorts RIGAUX. Cette dernière parcelle est contiguë au terrain précité d'Yves MAHY. Cet aménagement, qui impliquait une modification du relief du sol, des abattages d'arbres, le placement de clôtures et piquets d'éclairage, et la création d'un nouveau parking, s'est fait sans permis de bâtir. Aucun écran végétal ou autre n'a été aménagé du côté de la propriété d'Yves MAHY.

Tous ces terrains sont inscrits au plan de secteur en zone agricole.

Yves MAHY a dénoncé cette situation par un courrier du 19 juin 1995 adressé à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.).

4. Dans le courant du mois de décembre 1995, Yves MAHY est informé d'un projet d'agrandissement du terrain d'entraînement, qui implique le rapprochement des clôtures existantes à environ 6 mètres de la limite de son terrain. Par deux courriers des 29 décembre 1995 et 3 janvier 1996, Yves MAHY informe la D.G.A.T.L.P. de cette situation, tout en précisant son opposition à ce projet qui, d'après lui, nécessite l'obtention préalable d'un permis de bâtir.

5. Un ordre du jour du conseil communal de Tubize daté du 22 janvier 1996 prévoit pour sa séance du 30 janvier 1996, l'approbation d'une "convention pour la location d'un terrain à Saintes".

6. Par un courrier du 25 janvier 1996, Yves MAHY informe la D.G.A.T.L.P. de son souhait qu'en cas d'octroi du permis, "il y ait le moins de nuisances possibles tant sur le plan esthétique que sur le plan de (sa) vie privée"; qu'il expose qu'"une augmentation de la distance entre (sa) propriété et le terrain de football, que ce soit par une diminution des dimensions du terrain ou par un recul de celui-ci, serait la bienvenue", et qu'"un épais écran de verdure (le) protégerait des désagréments qu'entraîne cette situation".

7. Le 22 février 1996, Alain DEMAY introduit une demande de permis de bâtir pour "déplacer la clôture actuelle ainsi que les poteaux d'éclairage, en vue de l'agrandissement (du) deuxième terrain". Cette demande est accompagnée d'un plan du terrain qui indique que les nouvelles limites du terrain d'entraînement seront rapprochées du terrain d'Yves MAHY (jusqu'à 7 mètres contre 22,50 mètres jusqu'alors), et que la hauteur de la nouvelle clôture le long du terrain d'Yves MAHY sera portée à 8 mètres.

8. Le 4 mars 1996, le collège des bourgmestre et échevins de Tubize délivre le permis demandé. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, contient le préambule suivant :

" Vu la demande introduite par l'A.S. SAINTOISE-DEMAY Alain (...) relative à un bien sis rue du Radoux et tendant à obtenir l'autorisation de déplacer une clôture pour l'agrandissement du terrain de football de Saintes, clôture à 5M de haut (prolongement de l'existante) et 8M de haut (nouvelle clôture) afin d'empêcher les ballons de nuire au voisinage.

Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 22 février 1996.

Vu les articles 301 à 304 du Code wallon de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme, déterminant la forme des décisions en matière de permis de bâtir;

Vu les articles 232 à 239 et 247 à 253 du Code précité organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;

Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la demande sont repris à l'article 194 du Code précité;

Vu le règlement communal sur les bâtisses".

9. Constatant, le 1^{er} avril 1996, que les travaux ont commencé, Yves MAHY est informé à cette occasion que le permis précité a été délivré.

Le requérant soutient, sans être aucunement contredit sur ce point par la partie adverse, celle-ci s'étant abstenue d'établir un exposé des faits, que les travaux ont été réalisés par des ouvriers communaux;

Considérant que le requérant prend un moyen, le troisième de la requête, de la "violation des articles 45 et 198 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, en ce que l'acte attaqué a été délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse, alors que la demande de permis, bien qu'émanant d'un club sportif, était faite en réalité au bénéfice de la partie adverse et qu'elle aurait donc dû être adressée au Gouvernement ou à son délégué";

Considérant que la partie adverse répond que "l'A.S. SAINTOISE est propriétaire de la parcelle cadastrée Tubize, 4^e division, section C, num. 534e" et "des installations (buvette et vestiaires) qui sont le soutien nécessaire de l'activité sportive", et que "la Commune n'est propriétaire, ni de la parcelle litigieuse, ni des installations sportives";

Considérant qu'il résulte de l'extrait de la matrice cadastrale produit par la partie requérante que, d'une part, le terrain cadastré 4^e division, section C, n° 534e appartient à une "ASSOCIATION/IMMOBILIERE SAINTOISE", et que, d'autre part, les parcelles sur lesquelles sont installés les vestiaires, buvette et premier terrain de l'A.S. SAINTOISE appartiennent bien à la commune de Tubize (parcelles n°s 479a, 462d, 516e, 516f); que la partie adverse n'indique pas quels sont ses liens juridiques avec l'A.S. SAINTOISE; que, par ailleurs, elle ne conteste pas l'ordre du jour de son conseil communal du 30 janvier 1996 concernant "l'approbation d'une convention pour la location d'un terrain à Saintes"; qu'elle ne fournit aucune explication à cet égard; qu'elle n'a pas déféré au courrier recommandé avec accusé de réception adressé à son domicile élu par l'auditeur rapporteur l'invitant, notamment, à produire une copie certifiée

conforme du titre assurant à l'exploitant de l'A.S. SAINTOISE la jouissance des terrains cadastrés 516d et 534e (sur lesquels est érigée la construction litigieuse); que, par conséquent, il y a lieu de tenir pour établi que la commune de Tubize prend effectivement en location les terrains concernés par le permis attaqué; qu'enfin, la partie adverse ne conteste pas que les travaux autorisés par ledit permis ont été réalisés par des ouvriers communaux; que l'ensemble de ces éléments tend à démontrer que la commune était la véritable demanderesse de permis, l'A.S. SAINTOISE et Alain DEMAY n'étant que des prête-noms; qu'il en résulte que le moyen est fondé;

Considérant que l'examen des autres moyens ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir délivré le 4 mars 1996 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Tubize à l'A.S. SAINTOISE - DEMAY Alain, en vue de déplacer une clôture pour l'agrandissement d'un terrain de football à Saintes, installé sur un terrain cadastré 4^e division, section C, n^{os} 516d et 534e.

Article 2.

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

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-huit septembre deux mille trois par :

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.