

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.700 du 28 février 2013

A. 206.501/XIII-6383

En cause :

1. **BERWART** Philippe,
 2. **GILLET** Anne-Françoise,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

1. **la Commune de Gerpennes**,
ayant élu domicile chez
Me Michel FADEUR, avocat,
rue Léon Bernus 66
6000 Charleroi,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

BRUNEE Marc,
ayant élu domicile chez
Me Benoît CAMBIER, avocat,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 28 septembre 2012 par Philippe BERWART et Anne-Françoise GILLET en tant qu'ils demandent l'annulation de la délibération du 4 avril 2012 du collège communal de la commune de Gerpennes accordant à Marc BRUNEE un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue de la Joncquièrre à Loverval, cadastré section A, n^{os} 338d et e, ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation;

Vu la requête introduite le 27 novembre 2012 par laquelle Marc BRUNEE demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 3 janvier 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 28 janvier 2013 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me H. POLLET, loco Me Ph. HERMAN, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me O. BOSQUET, loco Me M. FADEUR, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me X. DRION, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me F. HANS, loco Me B. CAMBIER, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, premier 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. Le 2 mars 2012, la commune de Gerpennes accuse réception d'une demande de permis d'urbanisme introduite par Marc BRUNEE, agissant pour IMMO TRYDEE, et ayant pour objet la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis à Gerpennes, rue de la Jonquièrre, cadastré 2^{ème} division, section A, n^{os} 338d et 338e.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi. Il est également situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 3 autorisé par arrêté royal du 6 novembre 1956.

Philippe BERWART est propriétaire d'un immeuble sis rue de la Joncquière, 45. La rue de la Joncquière est une voirie carrossable qui se divise en deux. L'une des deux parties de la rue se termine en "cul-de-sac". Cette voirie se prolonge actuellement par un sentier pédestre situé, semble-t-il, sur une bande de terrain appartenant, en copropriété, à Marc BRUNEE et le propriétaire voisin de droite, Monsieur DANNIAU. La propriété de Philippe BERWART est la dernière maison située à gauche de la rue, à hauteur du "cul-de-sac". Elle jouxte celle de Marc BRUNEE.

Sur le vu des plans accompagnant la demande de permis, l'accès à la parcelle de Marc BRUNEE se fait, pour les véhicules, exclusivement par cette partie de la rue de la Joncquière.

2. Le 15 mars 2012, la commune de Gerpennes délivre un avis de réception du dossier complet de la demande de permis.

3. Le 4 avril 2012, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

4. Le 3 août 2012, une réunion est organisée à l'administration communale de Gerpennes, en présence de l'échevin de l'urbanisme de la commune, de Philippe BERWART et de Marc BRUNEE. Cette réunion fait suite à une contestation née entre parties, postérieurement à la délivrance de l'acte attaqué, en ce qui concerne les limites des propriétés des parties et la largeur de l'accès à la parcelle litigieuse.

5. Le 4 août 2012, Philippe BERWART et son épouse adressent au bourgmestre de Gerpennes un courrier l'informant du fait que, selon eux, le permis d'urbanisme avait été octroyé sur la base de données erronées quant à la largeur de l'accès à la parcelle de Marc BRUNEE.

6. Le 23 août 2012, Monsieur DANNIAU informe la commune qu'il est propriétaire du terrain adjacent à la propriété de Marc BRUNEE, qu'il est donc également propriétaire "d'une partie du fonds de sentier communal" qui sépare les deux propriétés et qu'il s'oppose formellement au passage sur ce "fonds de sentier" de tout véhicule motorisé à quatre roues;

Considérant que, par requête introduite le 27 novembre 2012, Marc BRUNEE, bénéficiaire du permis, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête en intervention;

Considérant que la Région wallonne précise qu'elle n'a pas été associée à la procédure de délivrance du permis attaqué et demande en conséquence sa mise hors de cause;

Considérant qu'en l'espèce, le permis d'urbanisme a été délivré par le collège communal sans que l'avis du fonctionnaire délégué n'ait été demandé au préalable; que la Région wallonne, qui n'a adopté aucun acte susceptible de recours, doit par conséquent être mise hors de cause ;

Considérant, quant à la recevabilité ratione temporis, que les requérants affirment qu'ils ont fait diligence pour obtenir copie de l'acte et connaissance de son contenu, que le recours est introduit dans les soixante jours de la prise de connaissance de l'acte par leur conseil, le 24 août 2012 et qu'en tout état de cause, le recours est introduit dans les soixante jours de la connaissance de l'existence du permis d'urbanisme;

Considérant que la première partie adverse estime qu'il convient d'avoir égard à la prise de connaissance de l'acte par les requérants, et non pas par leur conseil; qu'elle soutient que le Conseil d'Etat ne peut se contenter de l'affirmation selon laquelle les requérants auraient été informés de l'existence du permis d'urbanisme litigieux le mardi 31 juillet 2012 par Marc BRUNEE, que les requérants doivent démontrer que c'est au plus tôt à cette date qu'ils ont pris connaissance de l'acte attaqué, ce qu'ils ne font pas en l'espèce et que le recours est donc irrecevable parce que tardif;

Considérant que, lorsqu'une décision ne doit être ni publiée ni notifiée aux tiers, le délai d'introduction du recours ne commence à courir qu'au jour de la prise de connaissance, suffisante et certaine, de cette décision par ces tiers; qu'il ne peut par ailleurs être admis que le requérant diffère pour un temps indéterminé la prise de connaissance de l'acte qu'il souhaite éventuellement attaquer et qu'il retarde ainsi arbitrairement cette prise de connaissance; qu'il appartient toutefois à celui qui invoque la tardiveté du recours d'en apporter la preuve; que de simples présomptions ne suffisent pas;

Considérant qu'en l'espèce, les requérants précisent, dans l'exposé des faits de leur requête, que Marc BRUNEE les a informé, le mardi 31 juillet 2012, qu'il avait obtenu le 15 avril 2012 un permis d'urbanisme pour la construction d'une villa et qu'il allait entreprendre les travaux; qu'ils allèguent également qu'ils se sont rendu au service urbanisme de la commune à une date qu'ils ne précisent pas, qu'ils n'ont pas pu y consulter les plans, que par un courrier du 23 août 2012, leur conseil a

demandé une copie du permis litigieux et que celle-ci lui a été communiquée par mail le 24 août 2012;

Considérant que la première partie adverse n'invoque aucun élément de nature à établir que ces allégations seraient erronées ni aucun élément de nature à établir que les requérants auraient eu connaissance du contenu de l'acte attaqué avant le 24 août 2012; que, quoi qu'il en soit et à supposer même qu'il faille prendre en considération la date du 31 juillet 2012 comme point de départ du délai de soixante jours pour introduire le recours au Conseil d'Etat, il convient de constater que ce délai n'était pas encore expiré le jour où les requérants ont introduit leur requête, le 28 septembre 2012; que l'exception d'irrecevabilité du recours ne peut dès lors être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) et du principe de bon aménagement des lieux; qu'ils soutiennent que la motivation de l'acte attaqué s'analyse comme une simple clause de style, qu'elle ne démontre pas l'existence d'un examen concret et n'expose pas les raisons pour lesquelles le projet est jugé conforme au bon aménagement des lieux, et qu'elle n'est pas adéquate;

Considérant que la partie adverse répond que les considérations de l'acte attaqué selon lesquelles le projet est conforme à la destination de la zone et qu'il respecte les prescriptions urbanistiques du lotissement ont été vérifiées, qu'elles ne sont pas contestées et ne sauraient du reste pas l'être; que, par ailleurs, elle estime que le rapport de l'architecte, associé au contexte urbanistique et paysager et au reportage photographique l'illustrant, démontrent à suffisance que, comme le relève l'acte attaqué, le projet n'est pas de nature à compromettre le bon aménagement des lieux ni son caractère architectural; que, dans le cadre de sa note d'observations, elle tient pour intégralement reproduit le rapport descriptif de l'architecte de l'intervenant du 27 janvier 2012 qui met plus particulièrement en exergue que la rue présente de nombreuses typologies, d'habitations différentes de gabarit et de style très disparates; qu'elle affirme que la projection faite de la construction à ériger démontre à elle seule que ladite construction va s'intégrer sans problème, et va même considérablement améliorer le contexte urbanistique et paysager du quartier; qu'elle conclut que la motivation du permis d'urbanisme est très largement suffisante puisqu'elle ne fait que constater l'évidence;

Considérant que l'intervenant fait valoir que compte tenu du caractère particulièrement limité du projet qui consiste en la construction d'une maison

unifamiliale, le permis est suffisamment motivé en relevant que le projet est conforme à la destination de la zone, respecte les prescriptions urbanistiques et n'est pas de nature à compromettre le bon aménagement des lieux;

Considérant que l'article 1^{er}, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUPE dont la violation est invoquée dispose comme suit :

" La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager";

Considérant qu'en vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux; que, cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait; que l'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué est motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que la demande est déclarée recevable, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, que dès lors aucune étude d'incidences n'est requise;

[...]

Attendu que la demande vise la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à la rue de la Joncquière à 6280;

Attendu que selon le plan de secteur de CHARLEROI adopté par Arrêté Royal du 10 septembre 1979 le bien se situe en zone d'habitat;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du Plan Communal d'Aménagement n° 3 autorisé par arrêté royal du 06-11-1956;

Considérant que la demande vise plus précisément la construction d'une habitation unifamiliale de type REZ + ÉTAGE + Combles;

Vu les plans déposés;

Vu les matériaux utilisés à savoir :

- Bardage fibrociment de ton gris.
- Une tuile plate de ton anthracite.
- Châssis PVC de ton blanc.

Vu les prescriptions urbanistiques du Plan Communal d'Aménagement précité;

Considérant que le projet est conforme à la destination de la zone; qu'il respecte les prescriptions urbanistiques du lotissement précité; qu'il n'est pas de nature à compromettre le bon aménagement des lieux ni son caractère architectural;

[...]"

Considérant que la motivation selon laquelle le projet est conforme à la destination de la zone, qu'il respecte les prescriptions urbanistiques du lotissement (en réalité un plan communal d'aménagement), qu'il n'est pas de nature à compromettre le bon aménagement des lieux ni son caractère architectural, est stéréotypée et peut se retrouver dans n'importe quel permis d'urbanisme conforme aux prescriptions urbanistiques applicables;

Considérant que la partie adverse n'expose pas, dans l'acte attaqué, les raisons concrètes pour lesquelles elle estime que la construction en projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera modifié; que, par ailleurs il convient de rappeler que les motifs d'un permis d'urbanisme doivent figurer dans l'acte et ne peuvent pas apparaître pour la première fois dans un acte de procédure ultérieur; que, partant, la référence au rapport de l'architecte, faite par la partie adverse dans sa note d'observations, ne saurait pallier les lacunes de la motivation de la décision entreprise; que le deuxième moyen de la requête est fondé;

Considérant que les requérants prennent un sixième moyen de la violation des articles 128, 285 et 330, 9°, du CWATUPE, du principe général de bonne administration et du devoir de minutie; qu'ils font valoir que le dossier de la demande ne comprend pas le rapport visé à l'article 285, 3°, a, qu'il contient un plan d'implantation sur lequel ne figure pas avec la précision requise la voirie de desserte, c'est-à-dire la rue de la Joncquière et le sentier, avec indication de son statut juridique, cotée, en ce compris son niveau d'implantation, ses aménagements et ses équipements, ainsi que, le cas échéant, les modifications projetées et cotées qui s'y rapportent; qu'ils observent qu'en effet, si la rue de la Joncquière, avec mention du revêtement hydrocarboné s'arrêtant à la limite de la propriété des requérants et le sentier vicinal sont illustrés, il existe entre la fin du revêtement hydrocarboné et le

début du sentier un "no man's land" dont le statut n'est pas précisé au plan; qu'ils relèvent aussi que les limites cotées de la parcelle du demandeur de permis ne figurent pas de manière précise sur le plan, de sorte qu'il est impossible à sa lecture de se rendre compte que l'accès de 4,46 mètres illustré à l'entrée de sa propriété, soit le début du sentier, n'est obtenu qu'en incorporant à l'assiette de la servitude publique de passage une partie de la propriété des requérants, sur une largeur de deux mètres environ; qu'ils affirment que c'est par l'élargissement de la voirie sur le "no man's land" et par l'élargissement de l'entrée du sentier que le demandeur de permis aménage un accès à la voirie d'une largeur de 4,46 mètres; qu'ils concluent que le plan a par conséquent induit la partie adverse en erreur sur la largeur exacte et la consistance exacte de la voirie à la hauteur de la propriété des requérants et sur l'existence d'un accès suffisant à une voirie équipée pour la parcelle faisant l'objet de la demande; que, selon eux, ces manquements, imprécisions et omissions ont induit la partie adverse en erreur, ce que confirment les propos échangés avec l'échevin communal de l'urbanisme lors de la réunion du 3 août 2012, tels que rapportés dans le courrier recommandé des réclamants du 4 août 2012; qu'ils ajoutent que la demande étant relative à un terrain ne disposant pas d'un accès à une voirie suffisamment équipée, elle devait en outre être soumise à l'enquête publique en application de l'article 330, 9°, du CWATUPE;

Considérant que la partie adverse répond que le rapport visé à l'article 285, 3°, a, est le rapport descriptif de l'architecte de l'intervenant qui y expose clairement, précisément et sans zone d'ombre tout ce qui était nécessaire au collège communal pour prendre sa décision; qu'elle fait valoir qu'il s'agit en l'espèce de la construction d'une maison d'habitation et qu'il n'appartient pas au collège communal de procéder à une vérification scrupuleuse des données reprises par l'architecte ni d'aller au-devant des revendications éventuelles sur le plan civil des tiers et autres riverains; qu'elle estime que la problématique soulevée par les requérants est une contestation civile qui ne relève pas de la compétence du Conseil d'Etat; qu'elle soutient qu'il ressort des éléments objectifs du dossier que les affirmations des requérants sont fausses, qu'en effet, les photos produites par les requérants figurent l'aménagement de la rue de la Jonquière jusqu'à la limite de la parcelle de Marc BRUNEE; qu'elle conteste les propos prêtés par les requérants au représentant de la commune notamment; qu'elle relève que la voirie qui dessert la parcelle litigieuse est celle qui dessert les requérants et les voisins d'en-face et qu'elle est suffisamment équipée; qu'elle ajoute qu'il appartiendra à l'intervenant d'obtenir toutes les autorisations qui sont indispensables, ce que souligne d'ailleurs le permis d'urbanisme;

Considérant que l'intervenant écrit ne pas voir comment les requérants peuvent contester que le terrain dispose d'un accès à une voirie suffisamment

équipée puisqu'à le suivre, sa maison n'aurait pas non plus pu être autorisée puisqu'elle est également située le long dudit chemin; qu'il précise que de plus, le terrain litigieux dispose d'un accès à deux voiries : le chemin de la Joncquière et la rue de la Joncquière;

Considérant que l'article 128 CWATUPE dispose en son paragraphe premier comme suit :

" §1^{er}. Le permis visé à l'article 88, 89, 107 ou 127 est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit de bâtir ou d'urbaniser un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, et pour autant que les conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'eau ne soient pas rencontrées pour la ou les parcelles concernées";

Considérant que les éléments composant un dossier de demande de permis d'urbanisme doivent permettre à l'autorité de se faire une représentation exacte des lieux; que d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme ou une éventuelle erreur dans le plan d'implantation ne sont de nature à affecter la légalité du permis accordé que lorsqu'il est établi qu'en raison de ces lacunes ou inexactitudes, l'autorité compétente a été induite en erreur et n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause;

Considérant qu'en vertu de l'article 144 de la Constitution, une contestation portant sur des droits civils, telle une question relative à la propriété d'un bien ou l'étendue d'une servitude civile, relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire, de sorte que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour en connaître; que le Conseil d'Etat est toutefois compétent pour déterminer si le collège communal n'a pas commis une erreur en délivrant un permis d'urbanisme malgré sa connaissance d'un problème concernant des limites de propriétés et de servitude entre la parcelle appartenant au bénéficiaire du permis et celle appartenant à sa voisine;

Considérant qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que le collège communal n'avait pas, au jour où il a statué sur la demande de permis, connaissance d'un quelconque problème relatif aux limites de propriétés entre les parcelles du requérant et celle de l'intervenant; qu'une contestation est en effet née entre parties, postérieurement à la délivrance de l'acte attaqué, en ce qui concerne les limites des propriétés des parties et la largeur de l'accès à la parcelle litigieuse;

Considérant, par ailleurs, que, alors que les plans de la demande renseignent, à hauteur de la limite des propriétés des parties, un accès à la parcelle de l'intervenant d'une largeur de 4,46 mètres, la largeur de cet accès ne serait en

réalité, selon les requérants, que de 2,30 mètres, en manière telle que l'acte attaqué autoriserait selon lui un élargissement de l'accès existant par le biais d'un empiètement de plus de 2 mètres dans sa propriété;

Considérant qu'il y a lieu de constater que les plans n'indiquent pas le statut juridique du sentier situé dans le prolongement de la rue de la Jonquière, et ne font pas état de l'existence d'une servitude de passage sur le fond des requérants au profit du fond de l'intervenant;

Considérant que, s'il est exact que l'autorité compétente pour délivrer le permis n'a pas, en principe, à vérifier toutes les données figurant sur les plans qui lui sont présentés et qui sont censés refléter la réalité - sauf si ces données présentent des contradictions avec d'autres pièces déposées à l'appui de la même demande de permis -, il n'en demeure pas moins qu'en l'espèce, la réalité d'une erreur contenue dans les plans n'est pas vraiment contestée par la partie adverse; qu'elle relève en effet, dans sa note d'observations, que l'intervenant a adressé au collège communal le 29 septembre 2012 un courrier qui fait notamment état de ce que la largeur du chemin prévue au plan devait être corrigée et réduite de 4,40 mètres à 3,80 mètres, soit une réduction de 60 centimètres; qu'il y a lieu de relever que dans sa requête en intervention, l'intervenant soutient cette fois que cette largeur serait de 4 mètres (2,5 mètres à augmenter d'une servitude de passage de 1,5 mètre sur le fond des requérants);

Considérant que, quoi qu'il en soit, la partie adverse considère qu'en toute hypothèse, une largeur de 2,30 mètres (soit la largeur invoquée par les requérants) est manifestement suffisante pour laisser passer, sans aucune difficulté, des véhicules automobiles d'un gabarit supérieur à la moyenne (BMW X5, BMW Série 7 et MERCEDES Classe S);

Considérant qu'il ressort des considérations qui précèdent que la partie adverse a statué en l'espèce sur la base de plans comportant des informations incomplètes et erronées et qu'elle ne s'est donc pas prononcée en pleine connaissance de cause quant aux dimensions exactes et au statut juridique de l'accès à la parcelle litigieuse; que le moyen est, en ce qu'il dénonce le fait que le plan a induit la partie adverse en erreur à cet égard, est fondé;

Considérant que les conclusions du premier auditeur-rapporteur proposant l'annulation immédiate au terme des débats succincts peuvent par conséquent être suivies;

Considérant qu'il en résulte qu'il n'y a pas lieu d'examiner la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Marc BRUNEE est accueillie.

Article 2.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 3.

Est annulée la délibération du 4 avril 2012 du collège communal de Gerpennes accordant à Marc BRUNEE un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue de la Joncquière à Loverval, cadastré section A, n^{os} 338d et e, ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-huit février deux mille treize par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.