

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.002 du 2 avril 2014

A. 211.014/XIII-6830

En cause :
1. **BERWART** Philippe,
2. **GILLET** Anne-Françoise,
3. **DANNIAU** Marc,
4. **BERWART** Annick,
ayant tous élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

la Commune de Gerpennes.

Partie intervenante :

BRUNEE Marc,
ayant élu domicile chez
Mes Benoît CAMBIER et
Fabien HANS, avocats,
avenue Winston Churchill 253/40
1180 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 10 décembre 2013 par Philippe BERWART, Anne-Françoise GILLET, Marc DANNIAU et Annick BERWART qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Gerpennes, le 26 août 2013, à Marc BRUNEE, pour la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis à Loverval, rue de la Joncquière, cadastré section A, n^{os} 338 d et e;

Vu la requête introduite le 2 janvier 2014 par laquelle Marc BRUNEE demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 19 février 2014 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 19 mars 2014 à 10 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me P. HERMAN, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et Me F. HANS, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, 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 de la demande se présentent comme suit :

1. Le 2 mars 2012, la commune de Gerpinnes 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 Gerpinnes, rue de la Jonquière, cadastré 2^{ème} division, section A, n^{os} 338 d et 338 e.

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 (P.C.A.) n° 3 approuvé par arrêté royal du 6 novembre 1956.

Philippe BERWART et son épouse sont propriétaires d'un immeuble sis rue de la Jonquière, 45. La rue de la Jonquière 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 (sentier vicinal n° 24) situé, semble-t-il, sur une bande de terrain appartenant, en copropriété, à Marc BRUNEE et aux propriétaires voisins de droite, Marc DANNIAU et Annick BERWART. La propriété de ces derniers est située Drève des Dominicains, n° 8 et constitue le lot

n° 5 du lotissement "des Frères Prêcheurs". La propriété de Philippe BERWART et d'Anne-Françoise GILLET est la dernière maison située à gauche de la rue, à hauteur du "cul-de-sac". Elle jouxte la propriété de Marc BRUNEE.

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.

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 d'un des accès à la parcelle litigieuse, à hauteur du sentier n° 24.

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 a 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, Marc 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.

7. Le 28 septembre 2012, Philippe BERWART et Anne-Françoise GILLET introduisent une requête unique à l'encontre du permis d'urbanisme délivré le 4 avril 2012. La requête est enrôlée sous le A. 206.501/XIII-6383 et donne lieu à un arrêt d'annulation n° 222.700, le 28 février 2013.

Cet arrêt annule le permis octroyé à Marc BRUNEE pour les motifs suivants :

" 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 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 Joncquière, et ne font pas état de l'existence d'une servitude de passage sur le fonds des requérants au profit du fonds 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".

8. Le 17 avril 2013, le demandeur de permis dépose un nouveau plan, sur lequel l'implantation a été modifiée. Figure sur ce plan une servitude de passage de 1,50 mètre sur le terrain de Philippe BERWART, parcelle 340 c, au profit du terrain de Marc BRUNEE, parcelle n° 338e.

9. Le 22 avril 2013, le collège communal de Gerpennes décide d'octroyer un nouveau permis à Marc BRUNEE.

10. Le 2 mai 2013, Philippe BERWART adresse un courriel au bourgmestre de Gerpennes dans lequel il rappelle l'existence d'un litige quant à la propriété de l'assiette du sentier n° 24, quant à l'existence d'une servitude grevant son fonds au profit de celui de Marc BRUNEE et quant aux problèmes de sécurité liés à l'étroitesse et à la configuration de la voirie. Il fait également référence à une pétition qui suggère l'accès au terrain litigieux par la rue de la Joncquière, entre le numéro 25 et le numéro 31.

11. Le 13 mai 2013, le collège communal de Gerpennes retire sa décision du 22 avril 2013 et décide de suspendre la procédure de délivrance d'un permis d'urbanisme, dans l'attente de l'éventuel dépôt d'un plan de bornage contradictoire pour le 30 juin 2013.

12. Le 14 juin 2013, le conseil des requérants adresse un courrier à la commune de Gerpennes pour l'informer de leur accord pour une réunion de bornage contradictoire, sous certaines conditions et ils indiquent le nom du géomètre qu'ils ont mandaté à cet effet.

13. Le 25 juin 2013, une réunion sur les lieux est organisée en présence des conseils et des géomètres-experts des deux parties. Cette réunion ne permet cependant pas d'aboutir à un accord quant au tracé du bornage contradictoire censé déterminer la largeur de l'accès vers le terrain à construire.

14. Le 2 juillet 2013, le conseil des requérants confirme, par courrier, à la commune de Gerpennes, les informations fournies par leur géomètre (M. HENSEVAL), selon lesquelles le géomètre de Marc BRUNEE avait refusé de poursuivre les opérations de bornage, à la demande de ce dernier. Ils rappellent qu'ils contestent l'existence d'une servitude grevant leur bien et indiquent que le permis ne pourra pas être délivré tant que cette question ne sera pas tranchée par un tribunal.

15. Le 30 juillet 2013, le conseil de Marc BRUNEE adresse un courrier à l'administration communale de Gerpennes, composé d'"une note exhaustive",

accompagnée de cinq annexes. Il précise que l'accès à la propriété de Marc BRUNEE, côté sentier, est d'une largeur de 3,97 mètres et que le permis peut être délivré sous réserve des droits civils des tiers. Cette note et les annexes sont jointes à la requête en intervention.

16. Le 26 août 2013, le collège communal décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité par Marc BRUNEE, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, rédigé comme suit :

" [...] 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;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 3 approuvé par arrêté royal du 06 novembre 1956;

Vu les prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement précité;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Gerpinnes en séance du 04 avril 2013;

Vu l'arrêt du Conseil d'Etat n° 222.700 du 28 février 2013 qui annule le permis précité pour les motifs suivants :

[...]

Considérant que, suite à l'annulation, il y a lieu de statuer à nouveau sur la demande de permis d'urbanisme introduite le 2 mars 2012;

Vu la décision du collège communal du 22 avril 2013 d'octroyer un permis d'urbanisme à Monsieur BRUNEE;

Vu la décision du collège communal du 13 mai 2013 retirant la décision du 22 avril 2013 et décidant de suspendre la procédure de délivrance de permis d'urbanisme dans l'attente du dépôt d'un plan de bornage contradictoire pour le 30 juin 2013,

Considérant qu'aucun bornage contradictoire relatif à la parcelle cadastrée section A, n° 338 D et E, n'a été déposé dans les délais proposés par la commune; que, conformément à la décision précitée du 22 avril 2013, la procédure de délivrance de permis a donc repris son cours;

Considérant que la demande de permis a été complétée par des documents déposés par le demandeur de permis le 17 avril 2013 et par une «note exhaustive» accompagnée de 6 annexes adressées à l'autorité communale le 30 juillet 2013; que les propriétaires des lots voisins au projet ont adressé à la commune des courriers explicatifs en dates des 15 octobre, 2 mai, 14 juin, 26 juin et 5 septembre 2013;

Considérant que l'existence d'une servitude publique de passage constituant le sentier n° 24 ne peut être contestée; que ce sentier est représenté au plan communal n° 3 précité en tant que domaine public; que l'intention marquée sur ce plan était de créer un accès aux proportions plus importantes qu'une simple servitude de passage;

Considérant qu'au vu de la situation des lieux ainsi que de la propriété du demandeur nous pouvons constater qu'un autre accès à la construction envisagée peut être retenu; que celui-ci se situe entre les habitations 25 et 31 de la rue de la Jonquière; qu'au vu des différentes pièces apportées au dossier depuis son dépôt au service urbanisme, le «problème» de l'accès à cette construction doit être réglé au civil entre les parties si celui-ci faisait encore l'objet de contestations; qu'au vu des autres possibilités d'accès, la délivrance du permis d'urbanisme ne peut être compromise que sur ce seul point;

Considérant néanmoins le plan complémentaire dressé par le bureau d'études techniques L. BONCHEZ S.P.R.L. en date du 27 juillet 2013; que celui-ci tient compte du bornage contradictoire dressé par Monsieur Léon NOEL, géomètre, en date du 20 mars 1993; qu'il précise clairement un accès suffisant à la parcelle concernée section A n° 338 E);

Considérant également au vu de l'aménagement de l'ensemble du plan communal que plusieurs lotissements ou constructions ont été réalisés sur base d'anciens sentiers communaux afin de combler des zones destinées à l'habitation conformément au plan de secteur ainsi qu'au plan communal précité;

Considérant que le présent projet visant la construction d'une habitation unifamiliale n'est pas de nature à engendrer un charroi important risquant d'entraîner des nuisances pour le voisinage;

Considérant que la demande de permis porte sur l'aménagement en zone d'habitat au plan de secteur d'une habitation unifamiliale de type «rez + 1 + combles» ayant des caractéristiques similaires à toutes les constructions voisines du quartier; qu'en ce qui concerne son gabarit, celui-ci est similaire à la grande majorité des immeubles voisins; que ceux-ci ont une superficie au sol relativement importante ainsi que des toitures en pentes;

Considérant que l'implantation du projet a été pensée afin de minimiser les nuisances et les vues pour les terrains voisins puisque la maison d'habitation sera implantée à environ 10 mètres du sentier communal n° 24;

Considérant qu'en ce qui concerne la zone de manœuvre, celle-ci est implantée en zone non constructible en vertu du plan communal précité mais qu'elle ne constitue pas réellement une construction au sens de l'article 84 du Code précité (pas d'ancrage au sol); que de plus, le relief du sol n'est pas modifié de manière sensible et les matériaux utilisés, à savoir, de la dolomie renforcent le caractère réversible de ces aménagements;

Vu l'article 128 du Code précité et libellé 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 qu'il y a lieu de conditionner la construction de l'habitation à la prise en charge par le demandeur des différentes extensions de réseaux d'impétrants; que ces conditions au vu de l'implantation de la construction peuvent être jugées «raisonnables» et respectent le principe de proportionnalité;

Considérant que les matériaux utilisés pour la construction sont un bardage fibrociment de ton gris pour les façades, une tuile plate de ton anthracite pour la toiture et un PVC blanc pour les châssis; qu'au vu du voisinage, ces matériaux s'intègrent harmonieusement;

Considérant que les matériaux proposés sont conformes aux prescriptions du plan communal précité; que celles-ci sont précisées comme suit :

«les matériaux à employer en façades pour les constructions comprises dans ces zones seront harmonisées avec le caractère local. La brique lisse est proscrite. Les revêtements de façade en pierre reconstituée seront également autorisés. Les matériaux agglomérés, préfabriqués et non cuits seront autorisés pour autant qu'ils soient d'un revêtement au crépis tyrolien, chromolith gratté ou similaire, légèrement teinté, exception faite pour la pierre reconstituée»;

Considérant que pour l'ensemble des motifs qui précèdent, le projet peut être jugé conforme à la destination de la zone, respectueux des prescriptions urbanistiques du plan communal n° 3 précité, intégré harmonieusement au cadre bâti et donc conforme au bon aménagement des lieux;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur BRUNEE Marc est octroyé sous réserve du droit des tiers.

- le titulaire du permis devra :

1° respecter les conditions suivantes :

- Le sentier communal n° 24 ne fera l'objet d'aucune modification et sera laissé libre d'utilisation par le public;
- L'accès à l'habitation se fera de manière exclusive par l'accès existant entre les numéros n° 25 et 31 de la rue de la Joncquière pendant toute la durée des travaux et prioritairement par celui-ci pour la suite. Les contestations éventuelles quant à la largeur exacte de l'accès prévu initialement seront débattues devant les instances civiles appropriées;
- Le demandeur prendra à sa charge tous les frais d'extensions et raccordements inhérents à sa construction;
- Le demandeur ne pourra exiger un quelconque détournement des services publics (poubelles, poste,...);
- Le demandeur ne pourra par la suite arguer l'aménagement de la voirie (rue de la Joncquière) par la commune de Gerpinnes [...]"

17. Le 5 septembre 2013, le conseil des requérants adresse un courrier à la commune de Gerpinnes, contestant les allégations unilatérales du conseil de Marc BRUNEE contenues dans le courrier envoyé le 30 juillet 2013.

18. Par un courrier daté du 11 octobre 2013, posté le 15 octobre 2013, la partie adverse notifie aux requérants BERWART-GILLET le permis d'urbanisme attaqué.

19. A une date indéterminée, les requérants DANNIAU-BERWART ont replacé leur clôture à la limite de l'assiette de la servitude publique de passage.

20. Le 9 décembre 2013, le géomètre HENSEVAL, mandaté par les requérants, qui a poursuivi son travail, établit un plan de bornage duquel il résulte que la largeur de l'accès à la propriété de Marc BRUNEE, entre la clôture des

requérants DANNIAU-BERWART replacée à la limite séparative et la limite de la propriété des requérants BERWART-GILLET est de 1,68 mètre;

Considérant que Marc BRUNEE, bénéficiaire du permis attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants soulèvent sept moyens à l'appui de leur requête;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que les troisième et septième moyens sont fondés;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 1^{er} et 128 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), du principe du bon aménagement des lieux, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la règle qu'exprime l'adage *patere legem quam ipse fecisti*;

qu'ils constatent que la demande de permis est introduite sur la base d'un accès de 4,05 mètres ou 3,97 mètres via le sentier n° 24 et qu'il est acquis que le collège communal était informé de l'existence d'un litige relatif à la largeur de cet accès notamment par les courriers des requérants des 4 et 23 août 2012, 2 mai 2013, 14 juin 2013 et 5 septembre 2013, et par le courrier de l'intervenant du 30 juillet 2013, si bien que, compte tenu de l'existence de ces contestations, la partie adverse a retiré le permis d'urbanisme qu'elle avait accordé le 22 avril 2013, estimant que des renseignements complémentaires étaient nécessaires et sollicitant la production d'un plan de bornage contradictoire, puis, qu'elle a toutefois accordé le permis sans avoir obtenu ce plan;

qu'ils estiment qu'elle n'était pas davantage informée lorsqu'elle a accordé le permis litigieux le 26 août 2013 que lorsqu'elle a décidé de suspendre la procédure pour obtenir un plan de bornage contradictoire, le 13 mai 2013; qu'ils ajoutent que les documents déposés par le conseil de l'intervenant le 30 juillet 2013, unilatéraux et formellement contestés, ne peuvent constituer des éléments nouveaux qui justifieraient un changement de décision de la partie adverse ou qui permettraient d'affirmer qu'elle a été informée comme elle avait décidé devoir l'être;

qu'à leurs yeux, en accordant un accès occasionnel par le sentier n° 24, alors qu'elle a elle-même admis que cet accès était litigieux au regard des droits civils des requérants, la partie adverse a violé la notion de bon aménagement des lieux, l'article 1^{er} du CWATUPE et qu'elle a commis une erreur;

qu'ils soutiennent encore que la lecture de l'acte ne permet pas de comprendre que l'autorisation d'un accès accessoire par le sentier n° 24 était utile voire nécessaire, de sorte que la décision n'est pas adéquatement motivée;

qu'ils prétendent enfin que le motif selon lequel le plan unilatéral dressé par le bureau BRONCHEZ le 27 juillet 2013 démontre l'existence d'un accès suffisant à la parcelle révèle une erreur de fait et une erreur manifeste d'appréciation; qu'ils expliquent que l'existence d'une haie, à l'endroit indiqué comme étant une servitude de passage, contredit l'existence de cette dernière;

qu'ils ajoutent que l'erreur manifeste d'appréciation résulte également du fait que, "pour retenir la thèse de l'accès suffisant, la partie adverse admet l'incorporation à ce dernier de la partie de la parcelle des requérants DANNIAU-BERWART comprise entre la clôture et la limite de la servitude publique de passage, acceptant ainsi l'explication fournie [par le conseil de l'intervenant] selon laquelle en n'implantant pas la clôture à la limite de leur propriété, les requérants auraient renoncé à se prévaloir de leurs droits" et postule que cette portion de parcelle fait dès lors partie intégrante de la voirie;

Considérant que la partie adverse n'a pas déposé de note d'observations;

Considérant que l'intervenant estime que les requérants perdent de vue que l'autorité communale a imposé que l'accès à l'habitation se fasse par le passage "existant entre les n° 25 et 31 de la rue de la Joncquière";

qu'il prétend que, ce faisant, l'autorité communale vide de son objet la contestation en droit civil portant sur l'accès prévu à l'origine par le sentier n° 24 et qui empêchait initialement la délivrance du permis litigieux; qu'il note que, quelle que soit l'issue de cette contestation, il est désormais établi que la faisabilité du projet ne sera pas mise en péril puisqu'un autre accès à l'habitation est prévu;

qu'il conteste également l'intérêt des requérants à se prévaloir d'une prétendue erreur de l'administration quant à l'appréciation portée sur les contestations relatives au sentier n° 24 puisque celles-ci sont sans la moindre incidence sur la faisabilité du projet;

qu'il écrit ne pas voir comment les requérants peuvent contester que le terrain en cause dispose bien d'un accès à une voirie suffisamment équipée puisque, à les suivre, leur maison n'aurait pas non plus pu être autorisée le long dudit chemin;

qu'il soutient qu'il ne ressort pas de la décision de la commune du 6 mai 2013 [lire : le 13 mai] que la réalisation du plan de bornage contradictoire constituait une condition sine qua non de la délivrance d'un permis d'urbanisme pour le projet litigieux; qu'il constate au contraire que, dans la mesure où la réunion de bornage n'a pas permis d'aboutir à un accord amiable sur la délimitation des parcelles respectives, la commune a repris l'examen du dossier, conformément à ce qu'elle avait décidé le 6 mai 2013 [lire : le 13 mai], qu'elle s'est prononcée en parfaite connaissance de cause, en tenant compte de l'ensemble des arguments invoqués de part et d'autre, qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que l'autorité a valablement considéré que l'accès au sentier n° 24 est suffisamment large pour permettre l'accès au projet, qu'il a été établi par le demandeur de permis et confirmé par l'autorité communale que l'accès initialement prévu n'empiète pas sur les fonds voisins, que la note du 30 juillet 2013 évoque notamment une série d'éléments concordants démontrant l'existence d'un droit de passage non périmé sur le fonds de Monsieur et Madame BERWART-GILLET au bénéfice du fonds de la partie intervenante et que ce droit de passage est attesté notamment par un acte authentique du 27 septembre 2011;

qu'à son sens, ce n'est que si la contestation de nature civile est de nature à mettre en péril la faisabilité du projet que l'autorité serait tenue de refuser de faire droit à la demande de permis; qu'il observe que le permis attaqué impose l'utilisation d'un autre accès existant, à propos duquel il n'existe aucune contestation, ce qui résout la contestation soulevée par les requérants et permet la réalisation du projet, quelle que soit l'issue qui pourrait être réservée à ce litige de droit civil;

qu'il ajoute qu'il ne peut être reproché à l'acte attaqué de ne pas avoir motivé la nécessité de l'accès secondaire par le sentier n° 24; qu'il fait valoir que, lorsque l'autorité délivre un permis d'urbanisme, elle n'est jamais tenue de motiver ce permis au regard de la nécessité que présenteraient les aménagements sollicités, mais tout au plus du caractère compatible de ceux-ci avec le voisinage et le bon aménagement des lieux;

qu'il fait enfin valoir qu'il n'existe aucune erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité communale, que le plan de mesurage de 1993 dressé par le géomètre NOEL, n'avait pas pour objet de définir l'existence de servitudes, mais visait uniquement à délimiter le terrain objet de la vente et que, à supposer que les prétendues erreurs d'appréciation invoquées par les requérants existent, celles-ci sont

sans le moindre impact sur le projet autorisé, en telle sorte que les requérants sont dépourvus d'intérêt à ce moyen;

Considérant que, 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 le délivre 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 que l'administration, saisie d'une demande de permis d'urbanisme, doit d'abord avoir égard à la situation de fait indiquée sur les plans ou portée spécialement à sa connaissance au cours de la procédure; qu'il lui appartient ensuite de vérifier qu'aucune règle de droit relevant de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme n'interdit le projet et d'apprécier enfin son opportunité au regard du critère du bon aménagement des lieux;

Considérant que les permis d'urbanisme sont, en principe, délivrés sous réserve des droits civils des tiers et qu'une contestation portant sur des droits civils relève de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'en connaître;

Considérant que les règles de droit civil ne constituent pas des règles de police d'aménagement du territoire au regard desquelles la légalité d'une demande de permis doit être examinée; qu'il est toutefois possible que la méconnaissance d'une règle de droit civil par le projet, indépendamment de sa conséquence en droit civil, soit la cause d'une mauvaise urbanisation; que, dans ce cas, il appartient à l'autorité chargée d'instruire la demande de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux; qu'un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant, enfin, que l'appréciation des faits par l'autorité administrative et l'examen de l'erreur manifeste d'appréciation par le Conseil d'Etat requièrent d'abord la présence de faits certains;

Considérant que l'existence d'un accès au bien concerné détermine l'admissibilité d'un projet au regard du droit de l'urbanisme; que, en l'espèce, l'existence de l'accès dépend du règlement d'un problème de propriété et de servitude entre la parcelle du bénéficiaire du permis et celle de son voisin; que l'administration en avait connaissance;

Considérant que le permis est délivré avec un accès vers la maison en projet obligatoire et exclusif par la rue de la Joncquière, entre les numéros 25 et 31, mais uniquement pendant la durée des travaux; que, pour la suite, l'acte attaqué indique que cet accès sera "prioritaire", sans autre précision ni obligation, laissant au bénéficiaire du permis une grande marge d'appréciation sur ce qu'il considérera comme accès non prioritaire ou prioritaire; que cet accès prioritaire ne figure sur aucun des plans annexés au permis, seul étant illustré un portail situé sur la parcelle du demandeur de permis rue de la Joncquière; que, en même temps, l'accès initial est maintenu sur le plan d'implantation annexé au permis et est autorisé à titre accessoire; que l'autorisation délivrée pour l'accès initial par le sentier n° 24, qualifié de "non prioritaire", se fonde sur un plan d'implantation modifié le 17 avril 2013 qui indique une largeur d'accès de 4,05 mètres (3,97 mètres selon la requête en intervention) englobant la parcelle des deux premiers requérants sur une largeur de 1m50, présentée comme étant une servitude de passage grevant son bien au profit du bénéficiaire du permis attaqué;

que, ce faisant, la partie adverse se contredit; que, en effet, elle refuse de se prononcer sur la contestation civile qui oppose les requérants et le bénéficiaire du permis, ne s'exprimant pas clairement, en termes de motifs, sur la "largeur suffisante" qu'elle estime être celle de l'accès à hauteur du sentier n° 24, tout en autorisant les travaux sur la base d'un plan qui renseigne une largeur de 4,05 mètres; qu'ainsi, elle entre dans le débat civil dont elle dit par ailleurs ne pas vouloir débattre, en indiquant que, selon elle et selon les plans qu'elle délivre, il existe bien une servitude de passage au profit du bénéficiaire du permis d'une largeur de 1,50 mètre; qu'elle se contredit également lorsqu'elle impose, au titre de condition assortissant le permis, de ne pas modifier le sentier n° 24, alors que le plan annexé au permis indique que l'accès via le sentier n° 24, qui sera réalisé en dolomie, empiètera sur ce sentier, de sorte que celui-ci sera inévitablement modifié;

qu'en autorisant l'accès initial (via le sentier n° 24), ne fût-ce qu'à titre non prioritaire, alors que la réalisation matérielle de ces travaux risquait de porter atteinte

à la propriété du premier requérant, alors qu'elle avait connaissance de l'existence d'un litige civil en cours à cet égard et que l'issue de celui-ci conditionnait l'appréciation correcte du bon aménagement des lieux, l'autorité a statué sans connaissance de cause suffisante;

que la circonstance qu'il existe un autre accès à la propriété en projet n'est pas de nature à modifier ce constat, dans la mesure où ce second accès n'est pas imposé dans le permis attaqué, cette obligation n'étant valable que durant les travaux;

que le fait que la faisabilité de la construction litigieuse n'est pas compromise, étant donné l'existence d'un second accès non litigieux sur le plan civil n'empêche pas que la partie adverse ne s'est pas assurée de la faisabilité de tous les actes et travaux qu'elle autorise par la délivrance du permis attaqué alors qu'il appartenait au collège communal, avant de délivrer l'autorisation sollicitée, de s'assurer de la faisabilité des travaux autorisés;

Considérant qu'il en est d'autant plus ainsi en l'espèce que le second accès dont il est question ne figure pas sur les plans et qu'aucun des motifs de la décision attaquée ne permet de s'assurer de ce que la compatibilité de ce nouvel accès avec le voisinage immédiat a été vérifiée par la partie adverse; que la motivation formelle du permis attaqué ne permet pas davantage de vérifier que la partie adverse a apprécié cet accès au regard du bon aménagement des lieux; que, en effet, lorsque la motivation formelle de l'acte attaqué évoque l'accès à la construction en projet pour expliquer pourquoi, selon la partie adverse, il est conforme au bon aménagement des lieux (l'accès serait suffisant au vu du plan du géomètre BONCHEZ et la zone de manoeuvre serait conforme aux prescriptions du plan communal n° 3), c'est de l'accès initial dont il est question; que, à aucun moment, la partie adverse n'apprécie le bon aménagement des lieux au regard de ce second accès, se limitant à constater "qu'un autre accès à la construction envisagée peut être retenu" sans exposer que cet accès, situé d'un côté de la parcelle, très éloigné des garages prévus, est conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant, enfin, qu'il ressort d'autres éléments du dossier que la partie adverse n'a pas statué en toute connaissance de cause en délivrant le permis attaqué; que, en effet, le 13 mai 2013, elle a décidé de retirer le permis d'urbanisme accordé le 22 avril 2013 à Marc BRUNEE, afin d'obtenir un "plan de bornage contradictoire" de la parcelle litigieuse; que ce plan ne lui a pas été fourni, les parties n'ayant pas pu trouver un accord; que c'est donc sur la base d'un plan de bornage unilatéral et d'une servitude, tous deux formellement contestés par les requérants, qu'elle a finalement octroyé le permis litigieux;

Considérant que, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude; que l'indication des raisons pour lesquelles l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte et sans que les circonstances de l'affaire aient évolué de manière significative ou que soit apparu un élément nouveau expliquant la contradiction;

Considérant que la motivation formelle de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre la raison pour laquelle la partie adverse a décidé d'octroyer le permis attaqué sur la base d'informations "unilatérales", transmises par le bénéficiaire du permis le 30 juillet 2013, dont un plan de bornage de son géomètre, alors que par une décision précédente elle avait décidé de retirer cette même autorisation afin d'obtenir des informations "contradictaires"; que, comme le relèvent les requérants, la partie adverse n'était pas davantage informée le 26 août 2013, que lorsqu'elle a retiré le permis du 22 avril 2013;

Considérant qu'il ressort des constatations qui précèdent que la partie adverse a statué en l'espèce sur la base d'éléments incertains; qu'en effet, les informations du bénéficiaire du permis et les informations figurant sur le plan annexé au permis (largeur de l'accès initial estimée à 4,05 mètres ou 3,97 mètres) sont contredites par les requérants qui estiment que la largeur est de 1,68 mètre; que la question n'est pas tranchée au civil, ce que n'ignorait pas la partie adverse; qu'elle ne s'est donc pas prononcée en pleine connaissance de cause quant aux dimensions exactes et au statut juridique de l'accès "non prioritaire" à la parcelle litigieuse; que la circonstance que cet accès soit qualifié de "non prioritaire" n'empêche pas qu'il soit effectivement utilisé par le bénéficiaire du permis attaqué;

Considérant que le troisième moyen est fondé;

Considérant que les requérants prennent un septième moyen de la violation de l'article 123 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe général de bonne administration en ce qu'il impose un examen complet des circonstances de la cause;

qu'ils critiquent la condition du permis selon laquelle "l'accès à l'habitation se fera de manière exclusive par l'accès existant entre les numéros 25 et 31 de la rue de la Joncquière pendant toute la durée des travaux et prioritairement par celui-ci pour la suite";

qu'ils exposent que cette condition porte sur un élément déterminant, à savoir l'existence d'un accès suffisant à la voirie et qu'elle laisse place à une appréciation dans son exécution, quant à l'opportunité de s'y conformer et dans la manière dont elle doit être exécutée;

qu'ils s'interrogent sur la portée du mot "prioritairement"; qu'à ce sujet, ils font l'hypothèse que le bénéficiaire de l'acte va juger lui-même de ce caractère prioritaire et du caractère occasionnel du passage par le sentier n° 24 qui est autorisé de manière implicite et se demandent comment va se réaliser le passage, surtout pour les véhicules, de l'accès prioritaire vers le car-port et la zone de stationnement, aucun chemin n'étant prévu, et qui va décider de l'implantation de ce chemin, si ce n'est le bénéficiaire de l'acte; qu'ils prétendent que l'absence de toute indication dans l'acte quant au chemin qui devra être suivi par les véhicules passant entre les numéros 25 et 31 pour aboutir à l'aire de stationnement et au car-port démontrent que la partie adverse n'a manifestement pas procédé à un examen complet des circonstances de la cause en violation du principe général de bonne administration; qu'ils en infèrent que la motivation formelle du permis est inadéquate;

Considérant que l'intervenant pose tout d'abord la question de l'intérêt des requérants au moyen dès lors que la condition imposée par l'autorité "fait suite à l'opposition du requérant qui refuse que l'accès à la propriété puisse avoir lieu par le chemin de la Joncquière"; qu'il juge ensuite que la condition est précise et ne laisse pas de marge d'appréciation au bénéficiaire du permis puisqu'elle impose l'utilisation principale d'un accès existant et précisément situé; qu'il se réfère à une photo annexée à sa requête en intervention;

Considérant que si un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu'en aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées; qu'elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité et que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives

de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut être admise;

Considérant que la condition critiquée laisse une large latitude au bénéficiaire du permis qui pourra apprécier personnellement ce qu'il y a lieu d'entendre par accès "prioritaire" ou non "prioritaire"; que l'accès prioritaire ne figure sur aucun des plans annexés au permis délivré, de sorte qu'il n'est pas exclu qu'une telle condition impose le dépôt d'un plan complémentaire postérieurement à la délivrance du permis; qu'il a été relevé, lors de l'examen du troisième moyen, l'absence de toute indication dans l'acte et dans les plans délivrés quant au chemin qui devra être suivi par les véhicules passant entre les numéros 25 et 31 pour aboutir à l'aire de stationnement et au car-port, ce qui démontre que la partie adverse n'a pas procédé à un examen complet des circonstances de la cause et n'a pas adéquatement motivé sa décision;

Considérant que le septième moyen est fondé;

Considérant, au terme des débats succincts, qu'il y a lieu de partager les conclusions du rapport et de trancher définitivement l'affaire,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Marc BRUNEE est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Gerpinnes, le 26 août 2013, à Marc BRUNEE, pour la construction d'une maison unifamiliale sur un bien sis à Loverval, rue de la Jonquièrre, cadastré section A, n^{os} 338 d et e.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 825 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 700 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 deux avril deux mille quatorze par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

C. BERTIN.

M. PAQUES.