CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 230.876 du 17 avril 2015

A. 214.520/XIII-7197

En cause : **BERTOLLO** Aldo,
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

1. **la Commune de Gerpinnes,**
2. **la Région wallonne,**
   représentée par son Gouvernement,
   ayant élu domicile chez
   Me Xavier DRION, avocat,
   rue Hullos 103-105
   4000 Liège.

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

Vu la requête unique introduite le 17 décembre 2014 par Aldo BERTOLLO en ce qu'il demande la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré le 27 octobre 2014 par le collège communal de la commune de Gerpinnes à la S.A. IMMOBILIERE DURANT relatif à un bien sis allée des Templiers à [...] Loverval, cadastré section A, n° 190 G35 ayant pour objet la construction d'un immeuble de trois appartements";

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

Vu le rapport de M^me^ LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 5 mars 2015 fixant l'affaire à l'audience du 3 avril 2015 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^me^ BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Philippe HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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 de la demande se présentent comme suit :

1. Le 28 février 2013, la société anonyme (S.A.) IMMOBILIERE DURANT introduit auprès du collège communal de Gerpinnes une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de quatre niveaux, sur un bien sis à Loverval, avenue des Templiers, 5, cadastré section A, n^o^ 190g35. L'immeuble présente une hauteur de 11,40 m à l'acrotère droit.

2. Le 22 avril 2013, le collège communal de Gerpinnes refuse le permis sollicité, estimant notamment que "le projet est bien conforme à la destination de la zone mais qu'il compromet néanmoins de manière importante le bon aménagement des lieux; qu'il compromet la tranquillité et l'ensoleillement des propriétés voisines; que cependant l'architecture proposée n'est nullement remise en cause mais seulement son implantation ainsi que le gabarit imposant du bâtiment".

3. Le 10 juin 2013, le Gouvernement wallon accuse réception d'un recours contre cette décision et refuse, le 10 octobre 2013, le permis d'urbanisme sollicité estimant notamment que "tant en hauteur qu'en profondeur le projet se démarque des deux habitations voisines par son caractère surdimensionné".

4. Le 17 avril 2014, la S.A. IMMOBILIERE DURANT introduit auprès du collège communal de Gerpinnes une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de trois appartements de standing sur quatre niveaux, le 3^ème^ appartement étant réalisé en duplex, outre un niveau en sous-sol, sur un bien sis à Loverval, avenue des Templiers, 5, cadastré section A, n^o^ 190g35. L'immeuble en projet présente une hauteur de 10 mètres et une profondeur qui atteint par endroits environ 19 mètres.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.

Il se situe dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 3 "Try d'Haies et Chêniat" approuvé par arrêté royal du 6 novembre 1956. La demande prévoit une dérogation à ce P.C.A. en ce que le projet s'implante sur la limite mitoyenne gauche (en mitoyenneté avec le bâtiment voisin situé allée des Templiers, 3, propriété du requérant) alors que le P.C.A. préconise un dégagement latéral de trois mètres.

5. Une enquête publique est organisée du 24 avril au 12 mai 2014. Elle donne lieu à 14 lettres de réclamations.

6. Le 26 mai 2014, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis défavorable au projet.

7. Le 16 juin 2014, le collège communal émet un avis défavorable sur la demande de permis. Il est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le bien se situe également dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement de référence «Try d'Haies et Chêniat» approuvé par Arrêté royal du 06 novembre 1956;

Considérant que la demande est jugée dérogatoire suite à son implantation en mitoyenneté gauche, le P.C.A. précité demandant d'observer un dégagement latéral de 3 mètres; que cette dérogation est justifiée par le fait que l'habitation voisine (n° 3) comporte une extension sise en limite de propriété; que la dérogation peut être jugée acceptable;

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières d'enquête publique conformément à l'article 330.11° du Code précité du 24 avril 2014 au 12 mai 2014; que le procès-verbal de clôture mentionne 14 réclamations; que celles-ci portent essentiellement sur les points suivants :

- Non intégration de ce projet dans le contexte bâti (habitations unifamiliales);
- Risques de problèmes de sécurité car le projet est situé dans un virage;
- Gabarit trop important de la construction;
- Nuisances sonores, pertes de luminosité, dévalorisation des biens;
- Circulation des véhicules déjà difficile avec les écoles proches du site;
- Projet dérogatoire au P.C.A.;
- Nombre d'étages trop important;
- Profondeur de construction importante;

Considérant que la commission communale consultative d'aménagement et mobilité a rendu en séance du 26 mai 2014 un avis défavorable concernant le projet précité; que cet avis comporte les remarques suivantes :

- Occupation importante du terrain

- Il faudrait supprimer le penthouse afin de réduire la hauteur du bâtiment
- Volumétrie trop importante par rapport aux bâtiments voisins
- Il y a une expression architecturale intéressante
- Déroge au P.C.A. 3 ainsi qu'au cahier des charges.

Vu l'avis de principe favorable émis par le Collège communal en séance du 27 décembre 2012 à la condition de diminuer le volume d'un niveau;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 22 avril 2013, que ce refus était motivé comme suit :

« Considérant que la volumétrie développée est imposante au vu de l'habitation de droite (n° 7); que la dérogation portant sur le dégagement latéral gauche est justifiée par une construction existante déjà implantée sur la limite de propriété mais réduire ce dégagement au côté droit à 1,75 m ne peut être accepté au vu de l'habitation voisine;

Considérant que le projet présente quatre niveaux à rue avec une hauteur mesurée de 11,40 m à l'acrotère côté droit pour une hauteur sous corniche du bâtiment voisin fixée à 6,50 m que ce bâtiment voisin présente seulement deux niveaux + combles;

Considérant que l'implantation de la construction de droite au sud du projet va entraîner pour ses habitants une perte importante de luminosité; que pour cela également le projet ne peut être accepté en l'état;

Considérant que le projet est bien conforme à la destination de la zone mais qu'il compromet néanmoins de manière importante le bon aménagement des lieux; qu'il compromet la tranquillité et l'ensoleillement des propriétés voisines; que cependant l'architecture proposée n'est nullement remise en cause mais seulement son implantation ainsi que le gabarit imposant du bâtiment»;

Considérant que le présent projet tient compte du souhait du collège de soigner la liaison au volume voisin; que cependant le bâtiment présente toujours une hauteur totale fort importante face aux constructions proches; qu'il y a toujours lieu de revoir le projet en présentant au minimum un niveau en moins;

Considérant que le projet déroge raisonnablement aux prescriptions urbanistiques du plan communal précité; que l'architecture résolument moderne proposée n'est aucunement remise en question mais que cependant les gabarits proposés sont excessifs au vu du cadre bâti et ne sont donc pas conformes au bon aménagement des lieux;

Considérant qu'en l'état, le collège communal doit émettre un avis défavorable sur le projet tel que proposé".

8. Le 25 juin 2014, le collège communal informe la demanderesse de permis qu'il a émis un avis défavorable sur sa demande mais que cet avis est susceptible d'être revu sur la base d'un projet adapté de façon à répondre valablement aux objections émises dans celui-ci (un niveau en moins au minimum, réduction des gabarits proposés). Il précise qu'elle dispose d'un délai de deux mois pour communiquer un projet adapté et que passé ce délai, il sera dans l'obligation de lui notifier un refus de permis d'urbanisme.

9. Le 21 août 2014, la demanderesse de permis communique au collège communal des plans modifiés. Le projet modifié prévoit la construction de trois appartements répartis sur trois niveaux au lieu de quatre, le dernier appartement n'étant plus réalisé en duplex, outre le niveau en sous-sol. Le bâtiment présente une hauteur de 8,22 mètres et une profondeur qui atteint par endroits environ 19 mètres.

10. Le 25 août 2014, l'administration communale de Gerpinnes délivre un récépissé de la demande.

11. Le 1er septembre 2014, elle délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

12. A la même date, le collège communal dresse un rapport favorable sur le projet modifié.

13. Le 17 septembre 2014, le collège communal transmet le dossier au fonctionnaire délégué lequel s'abstient de donner un avis, de sorte que son avis est réputé favorable en vertu de l'article 116, § 5, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

14. Le 27 octobre 2014, le collège communal de Gerpinnes délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" Le Collège communal,

[...]

Considérant que la demande de permis vise la construction d'un immeuble de trois appartements sur un bien sis à l'allée des Templiers à 6280 Loverval cadastré section A n° 190 G 35;

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 également dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement de référence «Try d'Haies et Chêniat» approuvé par Arrêté royal du 06 novembre 1956;

Considérant que la demande est jugée dérogatoire suite à son implantation en mitoyenneté gauche, le P.C.A. précité demandant d'observer un dégagement latéral de 3 mètres; que cette dérogation est justifiée par le fait que l'habitation voisine (n° 3) comporte une extension sise en limite de propriété; que la dérogation peut être jugée acceptable;

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières d'enquête publique conformément à l'article 330, 11° du Code précité du 24 avril 2014 au 12 mai 2014; que le procès-verbal de clôture mentionne 14 réclamations; que celles-ci portent essentiellement sur les points suivants :

- Non intégration de ce projet dans le contexte bâti (habitations unifamiliales);

- Risques de problèmes de sécurité car le projet est situé dans un virage;
- Gabarit trop important de la construction;
- Nuisances sonores, pertes de luminosité, dévalorisation des biens;
- Circulation des véhicules déjà difficile avec les écoles proches du site;
- Projet dérogatoire au P.C.A.;
- Nombre d'étages trop important;
- Profondeur de construction importante;

Considérant que la Commission Communale Consultative d'Aménagement et Mobilité a rendu en séance du 26 mai 2014 un avis défavorable concernant le projet précité; que cet avis comporte les remarques suivantes :

- Occupation importante du terrain.
- Il faudrait supprimer le penthouse afin de réduire la hauteur du bâtiment.
- Volumétrie trop importante par rapport aux bâtiments voisins.
- Il y a une expression architecturale intéressante.
- Déroge au P.C.A. 3 ainsi qu'au cahier des charges.

Vu l'avis de principe favorable émis par le collège communal en séance du 27 décembre 2012 à la condition de diminuer le volume proposé d'un niveau;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le collège communal en date du 22 avril 2013 concernant un projet fort semblable; que ce refus était motivé comme suit :

« Considérant que la volumétrie développée est imposante au vu de l'habitation de droite (n° 7); que la dérogation portant sur le dégagement latéral gauche est justifiée par une construction existante déjà implantée sur la limite de propriété mais réduire ce dégagement au côté droit à l,75 m ne peut être accepté au vu de l'habitation voisine;

Considérant que le projet présente quatre niveaux à rue avec une hauteur mesurée de 11,40 m à l'acrotère côté droit pour une hauteur sous corniche du bâtiment voisin fixée à 6,50 m; que ce bâtiment voisin présente seulement deux niveaux + combles;

Considérant que l'implantation de la construction de droite au sud du projet va entraîner pour ses habitants une perte importante de luminosité; que pour cela également le projet ne peut être accepté en l'état;

Considérant que le projet est bien conforme à la destination de la zone mais qu'il compromet néanmoins de manière importante le bon aménagement des lieux; qu'il compromet la tranquillité et l'ensoleillement des propriétés voisines; que cependant l'architecture proposée n'est nullement remise en cause mais seulement son implantation ainsi que le gabarit imposant du bâtiment»;

Considérant qu'un refus révisable a été délivré pour le présent projet par le collège communal le 16 juin 2014; que celui-ci souhaitait la diminution du volume de un niveau afin de s'intégrer au cadre bâti;

Considérant que des plans modifiés ont été déposés en date du 25 août 2014; que ceux-ci tiennent compte des remarques émises par le Collège communal;

Considérant que le projet est dérogatoire en ce qui concerne l'implantation en limite de propriété gauche mais que cela résulte du souhait du collège de soigner la liaison au volume voisin; que le projet a été modifié en terme de hauteur en présentant un niveau en moins;

Considérant que le projet offre trois logements aux dimensions importantes; qu'il est tenu compte du stationnement des véhicules par des garages en sous-sol ainsi

qu'en devanture; que l'aménagement des abords tient compte de l'étroitesse de voirie;

Vu le bâti environnant; que l'ensemble des quartiers du Chêniat et du Try d'Haies présentent des architectures évolutives à travers les ans; que beaucoup de constructions de conceptions modernes ont trouvé leur place dans les différents quartiers de Loverval;

Considérant que la liaison entre le bâtiment de gauche implanté lui aussi sur la limite de propriété a été améliorée par la diminution d'un niveau;

Considérant que le projet est conforme à la destination de la zone; qu'il déroge de manière raisonnable aux prescriptions urbanistiques du plan communal précité; qu'il n'est pas de nature à compromettre le bon aménagement ni le caractère architectural des lieux;

Vu les matériaux utilisés;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué transmis en date du 17/09/2014 n'a pas été envoyé au collège des bourgmestre et échevins dans les 35 jours de sa demande; que l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable par défaut en vertu de l'article 116, § 5, alinéa 2 du Code précité [...]".

15. Le requérant précise qu'il a été informé de l'octroi du permis par un courrier du 30 octobre 2014 qui ne mentionne pas les voies de recours et qui n'est pas accompagné d'une copie de celui-ci, que par un courrier du 14 novembre 2014, son conseil a demandé à ce que la copie de la décision soit notifiée en application de l'article 343 du CWATUPE et qu'une copie de celle-ci a été envoyée à ce dernier par e-mail le 18 novembre 2014;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation des articles 107, 115 à 117 et 330, 11°, du CWATUPE; qu'il soutient que le CWATUPE et notamment les articles 107 et 117, permettent au collège communal d'octroyer ou de refuser un permis d'urbanisme mais n'organisent pas de mécanisme d'avis défavorable ou de refus révisable; que, selon lui, l'avis défavorable (ou refus révisable) émis par le collège communal le 25 juin 2014 s'analyse par conséquent comme un refus contre lequel le demandeur n'a pas introduit de recours devant le Gouvernement wallon, qui est devenu définitif et ne peut pas être retiré; qu'il en déduit que par cette décision, le collège communal a vidé sa saisine et ne pouvait plus statuer à nouveau sur la demande initiale; qu'il considère que le dépôt de plans modificatifs ne constitue pas l'introduction d'une nouvelle demande qui aurait pour effet de saisir à nouveau le collège communal; qu'il soutient que si l'article 116, § 6, du CWATUPE autorise le demandeur à introduire, avec l'accord du collège communal, des plans modificatifs, c'est préalablement à la décision du collège communal et pas a posteriori; qu'il conclut que l'acte attaqué a été délivré par une autorité administrative incompétente et viole le prescrit des articles 107, 115 à 117, du CWATUPE; qu'il ajoute que même si le dépôt de nouveaux plans devait s'analyser comme l'introduction d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme, l'instruction de

celle-ci aurait dû être reprise ab initio et par conséquent soumise à nouveau à enquête publique, en application de l'article 330, 11°, du CWATUPE, la demande dérogeant au P.C.A. n° 3 "Grand Chêniat et Try d'Haies";

Considérant que l'article 116, § 6, du CWATUPE permet au demandeur de permis de soumettre au collège communal, préalablement à la décision de celui-ci et moyennant son accord, des plans modificatifs;

Considérant qu'en l'espèce et pour rappel, le 25 juin 2014, le collège communal a informé la demanderesse de permis qu'il avait émis, le 16 juin 2014, un avis défavorable sur sa demande mais que cet avis était susceptible d'être revu sur la base d'un projet adapté de façon à répondre valablement aux objections rappelées dans cet avis (un niveau en moins au minimum et la réduction des gabarits proposés), tout en précisant qu'elle disposait d'un délai de deux mois pour communiquer un projet adapté et que passé ce délai, il serait dans l'obligation de lui notifier une décision de refus de permis d'urbanisme; que ni cet avis défavorable, ni la lettre du 25 juin 2014 ne peuvent être assimilés à une décision de refus de permis d'urbanisme, les intentions de l'autorité communale étant clairement énoncées tant dans l'un que dans l'autre; que la considération de l'acte attaqué selon laquelle "un refus révisable a été délivré pour le présent projet par le collège communal le 16 juin 2014", est sans incidence à cet égard; que, par ailleurs, le requérant ne conteste pas que les modifications apportées au projet font suite aux observations formulées lors de l'instruction de la demande; que le premier moyen n'est pas sérieux;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 113, 114 et 330, 11°, du CWATUPE, du P.C.A. n° 3 "Grand Chêniat et Try d'Haies" approuvé par un arrêté royal du 6 novembre 1956, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; que, dans une première branche, il soutient tout d'abord que les prescriptions littérales du P.C.A. n° 3 déterminant les affectations admises en zone résidentielle disposent notamment que "Toutes les constructions à ériger dans le Grand Chêniat et le Try d'Haies devront être conçues en tenant compte du caractère actuel des constructions érigées dans ce secteur"; qu'il affirme que la circonstance que les constructions érigées dans le "Grand Chêniat" sont principalement des maisons d'habitation de plaisance, villas ou cottages est une conséquence du cahier des charges de la cité bourgeoise "Chêniat Extension"; qu'il considère que la demande qui porte sur un immeuble à appartements d'architecture contemporaine déroge par conséquent aux prescriptions du P.C.A. en ce qui concerne le type de construction admise; qu'il constate qu'aucune enquête publique n'a été organisée quant à cette dérogation et que le collège communal n'a pas accordé celle-ci, de sorte que l'acte attaqué viole le

P.C.A. n° 3, les articles 113, 114 et 330, 11°, du CWATUPE et n'est pas adéquatement motivé;

que, dans une deuxième branche, il soutient que, selon les prescriptions écrites publiées sur le site de la Région wallonne - direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4), le P.C.A. n° 3 prévoit un recul sur l'alignement de 8 mètres au minimum; qu'il constate que la construction ne respecte pas ce recul minimum de sorte que la demande déroge sur ce point au P.C.A.; qu'il affirme qu'aucune enquête publique n'a été organisée quant à cette dérogation et que le collège communal n'a pas accordé celle-ci, de sorte que l'acte attaqué viole le P.C.A. n° 3, les articles 113, 114 et 330, 11°, du CWATUPE et n'est pas adéquatement motivé;

que, dans une troisième branche, il soutient que le collège communal a accordé une dérogation à la prescription du P.C.A. n° 3 imposant le respect d'un dégagement latéral de 3 mètres; qu'il estime que le permis d'urbanisme n'expose toutefois pas en quoi les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, de sorte qu'il viole le prescrit de l'article 113 du CWATUPE et n'est pas adéquatement motivé en violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que, dans sa note d'observations, la seconde partie adverse répond, à propos de la première branche, que l'extrait du P.C.A. cité par le requérant n'impose pas la construction uniquement de villas ou de cottages; qu'elle estime que la disposition du P.C.A. qui précise que les constructions "devront être conçues en tenant compte du caractère actuel des constructions érigées dans ce secteur" est une recommandation à l'adresse de l'autorité mais ne contient pas, à proprement parler, une prescription à laquelle le projet dérogerait; qu'elle constate que cela étant, la différence de style entre les bâtiments n'a pas échappé à l'autorité communale qui a motivé le permis d'urbanisme sur ce point; qu'elle affirme que le requérant ne soutient pas qu'en affirmant "que l'ensemble des quartiers du Chêniat et du Try d'Haies présente des architectures évolutives à travers les ans et que beaucoup de constructions de conceptions modernes ont trouvé leur place dans les différents quartiers de Loverval", la première partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation; que, s'agissant de la deuxième branche, elle répond que si les prescriptions urbanistiques initiales du P.C.A. n° 3 prévoyaient effectivement un recul sur l'alignement à 8 mètres, elles ont été modifiées par rature de telle sorte que le recul sur l'alignement doit être de minimum 5 mètres; qu'elle constate que le projet ne déroge pas à cette prescription; qu'à propos de la troisième branche, elle répond que la dérogation accordée au P.C.A. n° 3 quant au dégagement latéral de 3 mètres est bien motivée; qu'elle soutient qu'elle a veillé à garantir l'intégration du projet à la fois dans

le quartier et au niveau du P.C.A. n° 3; que, selon elle, la motivation de l'acte expose de manière précise en quoi le projet respecte, structure et recompose les lignes de force du paysage;

Considérant, en ce qui concerne la première branche, que le P.C.A. n° 3 "Grand Chêniat et Try d'Haies" approuvé par arrêté royal du 6 novembre 1956, dispose notamment, en son point "Affectations" que :

" [...] Toutes les constructions à ériger dans le Grand Chêniat et le Try d'Haies devront être conçues en tenant compte du caractère actuel des constructions érigées dans ce secteur";

Considérant qu'il s'agit d'une prescription de nature réglementaire qui s'impose à la fois aux administrés et à l'autorité et non une simple recommandation à l'adresse de celle-ci;

Considérant que le dossier de la demande de permis ne permet pas de déterminer quel était le caractère des constructions érigées à l'époque de l'adoption du P.C.A. dans le secteur où se situe la construction en projet; que, cependant, il ressort du reportage photographique joint au dossier de la partie requérante que l'essentiel des constructions érigées dans le secteur sont de type villas et cottages, de style ancien; que si l'une ou l'autre construction de style contemporain ont trouvé place dans le quartier, elles restent l'exception et sont, en tout état de cause, de type "habitation unifamiliale"; que, par ailleurs, il n'est pas démontré qu'elles existaient à l'époque de l'adoption du P.C.A.; qu'en conséquence, il est établi que la construction à ériger n'a pas été conçue en tenant compte du "caractère actuel des constructions érigées dans ce secteur", comme exigé par le P.C.A. n° 3;

Considérant que l'enquête publique ne porte pas sur cette dérogation et que l'auteur de l'acte attaqué ne l'a pas accordée explicitement; que la première branche du deuxième moyen est sérieuse;

Considérant qu'en ce qui concerne la deuxième branche du moyen, le P.C.A. n° 3 "Grand Chêniat et Try d'Haies" approuvé par arrêté royal du 6 novembre 1956, dispose, en son point "Affectations", à son alinéa 3, comme suit :

" Toutes les constructions à ériger dans ces zones résidentielles devront être établies à une distance minimum de 3 mètres des limites latérales du terrain et à 8 mètres minimum en recul sur l'alignement, sauf dérogation éventuelle à accorder sur requête par le collège pour le Try d'Haies";

Considérant que, sur la copie du P.C.A. communiquée à l'auditeur rapporteur par la deuxième partie adverse dans le cadre de l'instruction du dossier, le chiffre "8" a été raturé à la main et remplacé par le chiffre "5"; que, cependant, cette

correction manuelle n'est pas "authentifiée", de sorte que plane une incertitude au sujet de la distance minimale à respecter en recul sur l'alignement; que, par ailleurs, dans la version de ce P.C.A. disponible sur le portail de la deuxième partie adverse, le chiffre 8 apparaît toujours bien; qu'en l'espèce, la construction à ériger sur la parcelle litigieuse est située à une distance qui varie de 5 à 11 mètres en recul sur l'alignement; qu'en conséquence, à ce stade de la procédure, compte tenu du fait que la modification à la disposition du P.C.A. n'est pas certaine, il y a lieu de considérer que l'acte attaqué a été délivré sans qu'une enquête publique n'ait été organisée sur cette dérogation à la disposition du P.C.A., et en violation des articles 113 et 114 du CWATUPE; que la deuxième branche du moyen est sérieuse;

Considérant, quant à la troisième branche, que l'article 113 du CWATUPE dispose comme suit :

" Art. 113. Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale";

Considérant qu'en l'espèce, une partie de la construction à ériger sur la parcelle litigieuse est située sur la limite latérale gauche du terrain, en mitoyenneté avec le bâtiment voisin situé allée des Templiers, 3, propriété du requérant;

Considérant que, sur ce point, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que la demande est jugée dérogatoire suite à son implantation en mitoyenneté gauche, le P.C.A. précité demandant d'observer un dégagement latéral de 3 mètres; que cette dérogation est justifiée par le fait que l'habitation voisine (n° 3) comporte une extension sise en limite de propriété; que la dérogation peut être jugée acceptable.

[...]

Considérant que le projet est dérogatoire en ce qui concerne l'implantation en limite de propriété gauche mais que cela résulte du souhait du collège de soigner la liaison au volume voisin; que le projet a été modifié en terme de hauteur en présentant un niveau en moins;

[...]

Considérant que la liaison entre le bâtiment de gauche implanté lui aussi sur la limite de propriété a été améliorée par la diminution d'un niveau;

Considérant que le projet est conforme à la destination de la zone; qu'il déroge de manière raisonnable aux prescriptions urbanistiques du plan communal précité;

qu'il n'est pas de nature à compromettre le bon aménagement ni le caractère architectural des lieux";

Considérant qu'une telle motivation permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité communale estime que la dérogation sollicitée peut être accordée, l'implantation du projet sur la limite mitoyenne respectant selon elle les caractéristiques du paysage urbain dans lequel il s'intègre; que tel qu'elle est formulée, la troisième branche du moyen n'est pas sérieuse;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que les deux premières branches du deuxième moyen sont sérieuses;

Considérant que le requérant prend un quatrième moyen de la violation de l'article 1er du CWATUPE, de la notion de bon aménagement des lieux, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en vertu duquel l'autorité administrative doit apporter une réponse aux réclamations soulevées au cours de l'enquête publique, et du principe général de bonne administration, en ce qu'il impose l'examen complet des circonstances de la cause et du devoir de minutie; que, dans une première branche, il soutient avoir fait valoir dans sa réclamation que la juxtaposition de deux styles d'immeubles incompatibles était de nature à causer une moins-value importante à son bien; qu'il estime que la partie adverse n'a pas répondu à sa réclamation et que l'absence de toute motivation formelle sur cette question démontre que la partie adverse n'a pas examiné les effets patrimoniaux de sa décision, en violation de l'article 1er du CWATUPE, du principe général de bonne administration, en ce qu'il impose l'examen complet des circonstances de la cause et du devoir de minutie; que, dans une deuxième branche, il expose avoir fait valoir, dans sa réclamation, que le quota constructible par parcelle de 2/5èmes imposé par l'article 6 du cahier des charges "Chêniat Extension - Cité bourgeoise" n'était pas respecté; qu'il indique qu'il s'agit d'une prescription établie en faveur de chaque propriétaire d'un lot et dont il peut se prévaloir à l'égard du demandeur, à titre de servitude ou à tout le moins de restriction conventionnelle au droit de propriété; qu'il affirme que c'est une règle de droit civil et que si 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, 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; qu'il estime que c'est le cas en l'espèce et qu'il appartenait à l'autorité de se prononcer sur ce point de bon aménagement des lieux et de préciser dans l'acte la raison pour laquelle elle ne tenait pas compte de la réclamation; qu'il considère que l'absence de réponse à la réclamation démontre que la partie adverse n'a pas examiné la question de la densité de construction sur la parcelle faisant l'objet de la demande;

Considérant qu'à propos de la première branche, la partie adverse répond que la réclamation du requérant dénonce le volume trop important de l'immeuble en projet et la juxtaposition de styles différents; qu'elle constate que les réclamations ont été formulées sur la base d'un projet qui comportait un étage de plus et que, pour répondre aux réclamations formulées, l'autorité a invité le demandeur en permis à revoir son projet à la baisse en terme de volume; qu'elle affirme qu'en ce qui concerne la juxtaposition de deux styles d'immeubles différents, l'acte entrepris précise que les quartiers du Chêniat et du Try d'Haies présentent des architectures évolutives à travers les ans, que beaucoup de constructions de conceptions modernes ont trouvé leur place dans les différents quartiers de Loverval et que la liaison entre le bâtiment de gauche implanté lui aussi sur la limite de propriété a été améliorée par la diminution d'un niveau; qu'elle en déduit que cette motivation permet au requérant de comprendre pourquoi elle n'a pas retenu l'objection de la moins-value foncière par juxtaposition de deux styles différents; qu'elle ne répond pas à la seconde branche du moyen;

Considérant qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections, qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption; qu'ainsi, l'autorité administrative n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation; que lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises sont formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; que l'obligation de motivation varie selon la qualité et la nature de la motivation des objections et avis exprimés;

Considérant qu'en l'espèce, le requérant a fait valoir ce qui suit dans la réclamation qu'il a déposée lors de l'enquête publique :

" En autorisant M. DURANT à venir accoler son building, en partie, sur le flanc de mon garage, vous pousseriez à «un mariage forcé» de 2 styles d'habitation qui ne sont pas compatibles. Ce serait une première à Loverval où ce genre de construction juxtaposée et de style et âge différents n'existe pas. Vous créeriez ainsi un fâcheux précédent avec comme conséquence immédiate une moins-value importante de ma villa en cas de revente car plus vieille et écrasée par la masse voisine";

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Vu le bâti environnant; que l'ensemble des quartiers du Chêniat et du Try d'Haies présente des architectures évolutives à travers les ans; que beaucoup de

constructions de conceptions modernes ont trouvé leur place dans les différents quartiers de Loverval;

Considérant que la liaison entre le bâtiment de gauche implanté lui aussi sur la limite de propriété a été améliorée par la diminution d'un niveau";

Considérant que cette motivation ne permet pas au requérant de comprendre la raison pour laquelle la partie adverse a estimé que le fait d'accoler un immeuble à appartements d'architecture moderne et d'une certaine ampleur à sa maison d'habitation unifamiliale et de style ancien, est conforme au bon aménagement des lieux et admissible nonobstant les éventuelles conséquences financières sur le bien de ce dernier; que la première branche du moyen est sérieuse;

Considérant, quant à la seconde branche, qu'avant l'entrée en vigueur de la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, qui a recours aux instruments réglementaires que sont les plans d'aménagement et les permis de lotir, la politique urbanistique s'est traduite par des conventions conclues entre les communes, les lotisseurs et les acquéreurs des terrains, et insérées dans les titres de propriété afin de pouvoir s'imposer aux propriétaires successifs sous la forme d'obligations civiles, faute que ces dispositions puissent faire l'objet de prescriptions de police ou de servitudes d'utilité publique; que ces lotissements de droit civil antérieurs à la loi du 29 mars 1962 conservent la nature exclusivement conventionnelle qu'ils avaient jusqu'alors et ne confèrent pas de droits acquis vis-à-vis de l'autorité administrative qui n'est pas liée par eux pour statuer sur des demandes de permis d'urbanisme;

Considérant que, dans sa réclamation du 7 mai 2014, le requérant s'exprimait notamment comme suit :

" [...]. 1. [...] Avec un «mastodonte» tel que proposé, l'endroit deviendra vite malsain à tout point de vue. [...]

[...]

4. Je citerai, pour suivre, une observation juridique déjà connue et qui est de nouveau soumise à votre sagacité «le quota constructible par parcelle de 2/5ème n'est pas respecté» tout comme dans ce nouveau projet non plus. (ref. P.C.A. n° 3 du quartier du Grand Chêniat - Try d'Haies).

Je tire par ceci de la conclusion générale que M. DURANT et plus particulièrement son architecte n'ont pas compris entièrement les reproches à l'encontre de leur premier projet. [...]";

qu'il dénonce ainsi l'occupation de la parcelle, et donc la profondeur du bâtiment qu'il considère trop important au regard du bâti environnant;

Considérant que, sur ce point, l'acte attaqué relève que 14 réclamations ont été introduites dans le cadre de l'enquête publique, en rappelle les points essentiels dont notamment la profondeur jugée trop importante par les réclamants; que l'auteur de l'acte précise qu'"un refus révisable" a été délivré le 16 juin 2014 et que les plans modifiés tiennent compte des remarques émises par le collège communal; que, cependant, si l'avis du 16 juin 2014 dénonce en effet la hauteur trop importante du bâtiment, il dénonce en outre la volumétrie, la perte de luminosité importante pour les habitations voisines, l'implantation et le gabarit du bâtiment;

Considérant que les plans accompagnant la demande de permis ne permettent pas de déterminer le pourcentage d'occupation de la parcelle, un plan d'implantation n'étant pas joint; qu'il n'est toutefois pas contesté que la construction litigieuse recouvre une partie non négligeable de la surface de cette parcelle;

Considérant que, par ailleurs, la profondeur totale de la construction projetée atteint par endroits plus de 19 mètres et dépasse, en façade arrière, la construction voisine du requérant d'environ 8,5 mètres sur une hauteur de 8,22 mètres; que cette partie arrière du bâtiment litigieux est située à trois mètres de la limite mitoyenne, juste à côté du jardin du requérant qui, sauf erreur, est moins profond que celui de la parcelle sur laquelle sera érigée la construction en projet;

Considérant que la motivation de l'acte attaqué permet de constater que la partie adverse a effectivement considéré que le bâtiment était acceptable en terme de hauteur; qu'en revanche, elle n'indique pas la raison pour laquelle l'autorité estime qu'il est acceptable en terme de profondeur à l'endroit considéré, à savoir à côté de la maison d'habitation unifamiliale du requérant dont la profondeur exacte n'apparaît pas au dossier; qu'ainsi, elle ne permet pas au requérant de comprendre la raison pour laquelle la partie adverse a passé outre non seulement sa réclamation qui jugeait la construction trop importante en terme d'occupation de parcelle et, donc, de profondeur du bâtiment, mais également l'avis de la C.C.A.T.M., et ce, en s'écartant de sa précédente appréciation sur ce point; qu'en conséquence, la deuxième branche du quatrième moyen est sérieuse;

Considérant, sur la question de l'urgence, que le requérant expose avoir fait diligence, le recours étant introduit dans le mois de la prise de connaissance effective de la décision; qu'il indique que la circonstance que la parcelle est située en zone d'habitat n'implique pas que les voisins doivent tolérer des constructions immobilières importantes autorisées illégalement ou sans considération du bon aménagement des lieux; qu'il ajoute que le rapport de l'architecte DISPAUX décrit les nuisances qu'il devra subir si l'immeuble autorisé est construit; que selon ce rapport, l'immeuble DURANT impacte à tout moment de l'année la maison BERTOLLO, en

terme de perte de parking et stationnement, de lumière et de vue depuis les fenêtres de la façade arrière de la construction litigieuse; qu'il constate que ce dernier point est repris dans la décision de refus de permis d'urbanisme du 10 octobre 2013 qui précise que tant en hauteur qu'en profondeur, le projet se démarque des deux habitations voisines par son caractère surdimensionné alors que seule la hauteur a été modifiée dans la nouvelle proposition; qu'il relève encore la perte de cachet de son bien, une villa des années 30 "raccrochée" à un bâtiment massif, à toit plat et ultra moderne, le fait qu'il est le seul propriétaire du quartier à devoir subir ce rapprochement de styles architecturaux, ce qui constitue, outre le préjudice pécuniaire, une atteinte à son cadre de vie; qu'il fait valoir que ces inconvénients et notamment l'atteinte au cadre de vie, les pertes d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité dépassent de manière imprévisible les inconvénients auxquels il pouvait s'attendre du fait du caractère constructible de la parcelle, notamment en tenant compte des prescriptions du P.C.A. n° 3 et des caractéristiques architecturales du quartier; qu'il considère que, compte tenu de la nature de la construction, il est vraisemblable qu'au moment où un arrêt statuant sur le recours en annulation pourra être prononcé dans cette affaire, compte tenu des délais de mise en état et de traitement de tels recours, les travaux seront soit achevés, soit dans un état d'avancement rendant peu probable et, à tout le moins, aléatoire une démolition à la suite d'un arrêt d'annulation; qu'il estime établi que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que la seconde partie adverse répond que les demandeurs de permis ont été invités par l'administration communale à modifier le projet qu'ils avaient déposé afin de tenir compte des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique; qu'elle note qu'il ressort de la comparaison des plans du 4 avril 2014 et du 21 août 2014 autorisés que la hauteur du bâtiment a été diminuée de sorte qu'il est plus bas que le bâtiment voisin; qu'elle soutient que l'étude déposée par le requérant, en ce qui concerne la perte d'ensoleillement, démontre que l'ombre projetée est soit celle de son propre immeuble, soit peu représentative de la situation réelle et qu'à cet égard, l'étude fait fi du contexte arboré des parcelles, le grand arbre situé à l'entrée de la parcelle DURANT étant maintenu dans le plan du permis d'urbanisme; qu'elle considère qu'en ce qui concerne les vues directes et la profondeur du projet, le requérant reste en défaut de pointer, sur les plans, les vues directes et terrasses qu'il identifie comme sources de préjudice grave; que, selon elle, les plans annexés au permis représentant la vue en plan du rez de jardin, du rez + 1 et du rez + 2 (pièce 14b, planches 3, 4 et 5) démontrent au contraire qu'il n'y a pas de vue directe vers la propriété du requérant et que les terrasses des rez-de-chaussée, 1er et au 2ème étage, à l'avant et à l'arrière du bâtiment, n'ont aucune vue vers la propriété du requérant, ces terrasses se situant d'ailleurs, tant à l'avant qu'à l'arrière, vers

l'immeuble situé à droite de la construction; qu'elle expose que l'examen du plan permet de comprendre que le préjudice avancé est simplement inexistant dès lors que l'habitation du requérant est située à gauche du projet; qu'elle prétend que le requérant n'apporte aucun élément probant quant à la problématique du parking et du stationnement et que les affirmations de l'architecte à cet égard semblent contredites par la photo Google de la rue des Templiers; qu'elle estime que la juxtaposition des styles et la "perte de cachet" du bien du requérant relève du pouvoir d'appréciation de la première partie adverse et qu'il n'est évidemment pas possible de solliciter, au 21ème siècle, la construction d'un immeuble au style du début du 20ème; qu'elle ajoute que le requérant n'apporte à cet égard aucun élément précis et documenté permettant de considérer comme légitime sa crainte d'un préjudice imminent; qu'elle conclut que la condition de l'urgence fait défaut;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 1er, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, tel qu'applicable à une demande en référé introduite à partir du 1er mars 2014, la suspension d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1er et 3, des lois précitées peut être ordonnée à tout moment "1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; 2° et si au moins un moyen sérieux susceptible prima facie de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué";

que, s'agissant de la première condition, l'article 8, alinéa 1er, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat exige que la demande de suspension contienne "un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension ou des mesures provisoires demandées"; que l'urgence, qui est à la base du référé ordinaire, suppose qu'il y ait une crainte sérieuse d'un dommage que subirait la partie requérante si elle devait attendre l'issue de la procédure en annulation, et ce de manière suffisamment grave et immédiate;

Considérant, par ailleurs, qu'un permis d'urbanisme est exécutoire dès sa délivrance et peut être mis en œuvre à tout moment; que dès lors, la circonstance que celui-ci n'ait encore connu aucun début d'exécution ne dément pas, en elle-même, l'existence d'une urgence incompatible avec le traitement du recours en annulation;

Considérant qu'en l'espèce, la diligence à agir du requérant n'est ni contestée, ni contestable;

Considérant que la première partie adverse n'a pas déposé de note d'observations et que le bénéficiaire de l'acte attaqué n'a pas demandé à intervenir dans la procédure; qu'aucun élément démontrant que le permis ne serait pas mis en oeuvre avant l'issue du recours en annulation n'est avancé;

Considérant, compte tenu de la nature des travaux projetés, qu'il est vraisemblable qu'au moment où un arrêt statuant sur le recours en annulation pourra être prononcé dans cette affaire, compte tenu des délais de mise en état et de traitement de tels recours, ces travaux seront soit achevés, soit dans un état d'avancement rendant peu probable et, à tout le moins, aléatoire une démolition à la suite d'un arrêt d'annulation;

Considérant, par ailleurs, que les plans déposés à l'appui de la demande de permis figurent uniquement la façade avant de la maison d'habitation du requérant sans que l'on puisse déterminer son style architectural, sa profondeur et son gabarit; qu'ils ne permettent par ailleurs pas de déterminer l'importance de la parcelle sur laquelle elle est érigée; que le reportage photographique déposé au dossier de la demande de permis comporte une photo figurant une infime partie de la maison du requérant (coin de droite), de sorte qu'il ne permet pas, en tant que tel, de se faire une représentation correcte de la construction voisine; que la photo reproduite dans la note d'observations de la deuxième partie adverse issue d'internet (Google Maps - Street View 2013) ne figure pas au dossier administratif; qu'en outre, les plans ne figurent pas les points cardinaux et l'orientation du projet par rapport à celle-ci et ne permettent donc pas d'évaluer l'impact du projet sur la propriété du requérant en terme d'ensoleillement et de gabarit; que le requérant produit à l'appui de sa requête une copie de l'acte authentique de vente de sa propriété, dont il ressort que sa maison se trouve sur un terrain d'environ 5 ares; qu'il joint également un rapport d'architecte démontrant, sur la base de schémas y figurant, que le jardin situé à l'arrière de sa maison n'est pas très profond; que, compte tenu de cette implantation, la maison et le jardin du requérant subiront une perte d'ensoleillement due en partie à la profondeur de la construction autorisée qui, pour rappel, dépasse d'environ 8,5 mètres la façade arrière de sa maison sur une hauteur de plus de 8 mètres, ce qui correspond - à peu de chose près - à celle du jardin du requérant;

Considérant que ces inconvénients résultant de la perte d'ensoleillement, le préjudice esthétique et l'atteinte au cadre de vie n'étaient pas prévisibles; qu'en effet, le cahier des charges "Chêniat Extension - Cité bourgeoise" prévoyait explicitement, sur les parcelles vendues, des habitations de plaisance, villas et cottages, et exigeait que celles-ci restent en harmonie avec le site où elles sont bâties et avec l'esprit d'ensemble de la cité (comme l'atteste le reportage photographique joint au dossier du requérant), les façades postérieures ou secondaires ainsi que celles des dépendances et des entrées sur la voirie publique devant quant à elles s'harmoniser avec l'ensemble; qu'en outre, le dossier administratif ne permet pas d'établir que l'autorité aurait examiné l'impact négatif de la profondeur du bâtiment, et donc l'importance d'occupation de la parcelle, sur la maison voisine du requérant; qu'enfin, si

l'appréciation de l'intégration du bien dans l'environnement bâti existant et notamment l'architecture moderne d'un bâtiment, relève du pouvoir d'appréciation de la première partie adverse, il n'en demeure pas moins, d'une part, que la première partie adverse ne disposait pas d'informations précises au sujet de la propriété du requérant, et d'autre part, que le caractère disharmonieux, en terme de style architectural et de profondeur notamment, de l'ensemble formé par la maison du requérant et la construction projetée qui y est accolée et qui comporte plusieurs décrochements, n'est pas contestable; que, de tels inconvénients sont d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond; que la condition relative à l'urgence est établie,

D E C I D E :

Article 1er.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 27 octobre 2014 par le collège communal de Gerpinnes à la S.A. IMMOBILIERE DURANT relatif à un bien sis allée des Templiers à Loverval, cadastré section A, n° 190g35 et ayant pour objet la construction d'un immeuble de trois appartements.

Article 2.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre des référés, le dix-sept avril deux mille quinze par :

Mme BOLLY, conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme WIAME, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

V. WIAME. A.-Fr. BOLLY.