

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 90.845 du 16 novembre 2000

A.93.337/XIII-1767

En cause : **DEMARCO** Thierry,
ayant élu domicile chez
Me Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons,

contre :

1. **la Commune de Gerpennes,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **MARCHAL** Michel,
2. **la Société anonyme MARANDS,**
ayant tous deux élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue Tumelaire 93
6000 Charleroi.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 7 juillet 2000 par
Thierry DEMARCO, tendant à la suspension de l'exécution :

- du permis de lotir délivré le 13 décembre 1995 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gerpinnes à Michel MARCHAL pour la réalisation d'un lotissement «Clos de la Bergerie - Phase II (lots A, B et C)», sur un bien sis à Gerpinnes (Loverval), rue du Calvaire, 74 et 76 E et F, cadastré section A, n^{os} 245z et a2,
- du permis d'urbanisme délivré le 14 juillet 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gerpinnes à Michel MARCHAL pour la construction d'un immeuble d'habitation comprenant quatre appartements et un duplex sur le lot C du lotissement autorisé par le permis de lotir du 13 décembre 1995 (lot situé rue du Calvaire, 74, cadastré section A, n° 245a2);

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation des mêmes actes;

Vu la requête introduite le 27 juillet 2000 par laquelle Michel MARCHAL et la société anonyme MARANDS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

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

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 27 octobre 2000 fixant l'affaire à l'audience du 14 novembre 2000 à 9.30 heures;

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

Entendu, en son rapport, M. LEROY, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me V. LETELLIER, loco Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me O. JADIN, loco Me N. TISON, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, 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 de suspension se présentent comme suit :

Le requérant est propriétaire d'un immeuble sis à Gerpennes (Loverval), rue du Calvaire, 72, où il est domicilié.

Le fond du jardin de l'immeuble du requérant jouxte un terrain constituant le lot C d'un lotissement dit «Clos de la Bergerie - Phase II», autorisé par un permis de lotir délivré le 13 décembre 1995 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gerpennes à Michel MARCHAL. Ce permis de lotir constitue le premier acte attaqué. Le lotissement du Clos de la Bergerie est relié à la voie publique (rue du Calvaire) par une voirie mentionnée sur le plan de lotissement comme étant une «voirie privée pavée». Celle-ci longe d'abord cinq parcelles constituant la phase I du Clos de la Bergerie, qui a été réalisée sous la forme d'un permis de bâtir pour la construction d'habitations groupées délivré à Michel MARCHAL le 7 août 1991. Ce permis de bâtir collectif, dont la validité n'est pas mise en cause, comporte *in fine* les

précisions suivantes quant au statut de la voirie desservant le Clos :

- « - le statut de la voirie devra apparaître dans tous les actes de vente des immeubles;
- le chemin d'accès gardera de façon permanente et définitive un caractère privé (copropriété);
- aucun équipement collectif ne sera pris en charge par la commune (ni installation - ni entretien), tel que: eau, égouttage, électricité, télédistribution, éclairage public;
- la distribution postale et l'enlèvement des immondices seront effectués à l'entrée du chemin privé (copropriété) rue du Calvaire pour l'ensemble des logements;
- cette situation sera matérialisée par une signalisation adéquate, notamment une barrière indiquant le caractère privé du domaine».

La phase II du lotissement autorisé par le permis de lotir contesté du 13 décembre 1995 comporte trois lots (A, B et C) situés au fond du Clos. Les lots A et B sont bâtis depuis plusieurs mois. Il ressort des prescriptions urbanistiques du permis de lotir ainsi que du plan de lotissement que la voirie desservant le Clos sera prolongée entre les lots B et C pour donner accès à ceux-ci.

Les prescriptions urbanistiques du permis de lotir litigieux stipulent ce qui suit au sujet de la voirie desservant le Clos :

« VIII. Raccordement et équipement

La voirie du Clos de la Bergerie dessert les divers lots des deux phases du projet.

Le stationnement est interdit sur l'assiette de cette voirie.

La voirie sera prolongée entre les lots (B) et C pour donner accès à ces deux derniers selon tracé au plan.

(...)

La voirie ayant un statut privé son entretien est à charge des propriétaires riverains selon acte de base du Clos de la Bergerie.

Il en sera de même pour l'égouttage.

Il n'existe pas d'éclairage public dans le chemin de lotissement, chaque lot aura comme obligation d'établir, alimenter et entretenir un point lumineux automatique d'une puissance de 15 W minimum, muni d'un interrupteur crépusculaire.

L'enlèvement des immondices devra être effectué à l'entrée du chemin privé en bordure de la rue du Calvaire».

Les parcelles faisant l'objet du permis de lotir du 13 décembre 1995 sont couvertes par un plan particulier d'aménagement n° 3 «Try d'Haies - Cheniat» approuvé par arrêté royal du 6 novembre 1956. Ce plan particulier d'aménagement affecte le périmètre en question à une destination résidentielle, sans contenir de disposition relative à la densité de logements autorisés.

Au plan de secteur de Charleroi approuvé par arrêté royal du 10 septembre 1979, les parcelles visées par le permis de lotir du 13 décembre 1995 sont reprises en zone de parc résidentiel au sens de l'article 171.1.2.1.4. ancien du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Selon cette disposition, les parcs résidentiels sont «les zones dont la densité moyenne est faible et à forte proportion d'espaces verts». L'article 171.1.2.1.3. ancien du CWATUP définit les zones à faible densité comme étant «celles dont la densité moyenne ne dépasse pas quinze logements par hectare».

Par une demande dont l'accusé de réception porte la date du 7 juillet 1999, Michel MARCHAL, propriétaire à l'époque du lot C, a sollicité auprès de l'administration communale de Gerpinnes la délivrance d'un permis d'urbanisme pour la construction, sur ledit lot C, d'un immeuble d'habitation comportant quatre appartements, un duplex et

six garages. L'immeuble projeté a une longueur de 19,10 mètres et une profondeur de 20,10 mètres. Sa hauteur au faîte est de l'ordre de 16 mètres, avec toiture à deux versants inclinés à 45°, le faîtage étant parallèle au chemin traversant le lotissement. Le permis d'urbanisme a été délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 14 juillet 1999 sur la base du permis de lotir du 13 décembre 1995. Ce permis d'urbanisme constitue le second acte attaqué.

Par un acte notarié du 27 juin 2000, Michel MARCHAL a cédé la propriété du lot C à la S.A. MARANDS, se réservant l'usufruit d'une partie de l'immeuble à construire; il a également cédé à ladite société tous les droits et obligations résultant du permis d'urbanisme du 14 juillet 1999;

Considérant que, par requête introduite le 27 juillet 2000, Michel MARCHAL et la société anonyme MARANDS demandent à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la Région wallonne demande à être mise hors de cause; qu'elle n'a pas concouru à la confection des actes attaqués; qu'il y a lieu de faire droit à sa demande;

Considérant que les intervenants contestent la recevabilité *ratione temporis* de la demande; qu'en tant que le recours est dirigé contre le permis de lotir du 13 décembre 1995, ils soulignent que deux des trois lots autorisés par ce permis sont actuellement bâtis, et estiment qu'il appartenait au requérant, en sa qualité de voisin immédiat du lotissement et des constructions érigées, de s'inquiéter, dans un délai raisonnable, auprès de l'administration communale, des autorisations administratives en vertu desquelles ces constructions étaient érigées à proximité immédiate de son bien, ce qu'il s'est

abstenu de faire durant plusieurs années; qu'ils ajoutent que le requérant se présente comme un membre actif du comité de quartier soucieux de protéger le caractère rural de celui-ci; qu'en tant que le recours oppose une exception d'illégalité au permis de lotir dans le cadre du recours dirigé contre le permis d'urbanisme du 14 juillet 1999, ils soutiennent que la légalité de la procédure qui a conduit à l'adoption d'un permis de lotir ne peut plus être mise en cause après l'expiration du délai du recours en annulation, seule la compatibilité des prescriptions avec une norme urbanistique supérieure pouvant encore être invoquée; qu'en tant que le recours est dirigé contre le permis d'urbanisme du 14 juillet 1999, ils affirment que Michel MARCHAL s'est rendu chez le requérant le 29 février et le 6 mars 2000, pour lui proposer notamment de démolir et de reconstruire le garage, vétuste, situé à proximité immédiate du lot C, et qu'à cette occasion, Michel MARCHAL a présenté son projet de construction ainsi que les plans, et a précisé qu'il avait obtenu le permis d'urbanisme et qu'il réaliserait sous peu les travaux; qu'ils font valoir que lors d'une réunion de l'assemblée de quartier du Try d'Haies qui s'est tenue le 20 avril 2000, le requérant a interpellé le bourgmestre sur la construction d'un immeuble à étages au Clos de la Bergerie, ainsi qu'il ressort du périodique «Le Petit Lovervalois» du mois de mai 2000, ainsi que de deux attestations délivrées par des personnes qui ont assisté à ladite réunion de l'assemblée de quartier; qu'ils ajoutent que l'implantation de la construction a été vérifiée par l'administration le 3 mai 2000 et que, du 3 au 5 mai 2000, des travaux de terrassement auraient été réalisés, portant sur un volume de 800 m³ de terres évacuées; qu'ils déduisent de ces divers éléments que le requérant a nécessairement eu connaissance de la délivrance du permis d'urbanisme plus de soixante jours avant l'introduction du recours;

Considérant que le requérant affirme n'avoir eu connaissance de l'existence du permis de lotir et du

permis d'urbanisme litigieux qu'en constatant, le 8 mai 2000, l'installation d'un chantier sur le terrain jouxtant l'arrière de sa propriété; qu'aucun élément du dossier n'établît avec certitude qu'il aurait eu connaissance plus tôt des actes attaqués; qu'en effet, la construction d'habitations sur deux terrains n'impliquait pas nécessairement l'existence d'un permis de lotir, dont le requérant aurait dû s'informer; qu'aucune preuve n'est apportée des visites qu'aurait effectuées Michel MARCHAL au domicile du requérant les 29 février et 6 mars 2000, ni des propos qui auraient été tenus lors de ces visites; qu'il ne ressort, ni du journal «Le Petit Lovervallois», ni des diverses attestations fournies, que la délivrance du permis d'urbanisme du 14 juillet 1999 aurait été confirmée lors de la réunion du 20 avril 2000; qu'il n'est pas établi que le requérant ait été présent lors des travaux de terrassement au cours desquels un volume de 800 m³ de terres a été évacué de la parcelle litigieuse entre le 3 et le 5 mai 2000, ni qu'il s'en soit aperçu avant le 8 mai; que la demande de suspension est recevable *ratione temporis*;

Considérant que le requérant soutient que l'exécution immédiate des actes attaqués risque de causer un préjudice grave difficilement réparable; qu'il allègue que la construction envisagée obstruera la vue dont il dispose sur l'écran de verdure constitué par les arbres existant dans la parcelle jouxtant le lot C; que le faible recul entre la limite de sa propriété et la construction litigieuse implique en outre qu'il lui sera impossible de planter une haie de quelque nature que ce soit, susceptible de masquer l'imposant bâtiment autorisé, qu'il souffrirait d'une perte importante d'ensoleillement et de vues directes de la nouvelle construction sur l'intimité de son jardin, et que la construction litigieuse supprimera l'attrait de toute balade le long du sentier qui longe le terrain litigieux, sentier qui fait également partie du cadre de vie particulièrement agréable du requérant et de ses voisins; qu'il estime qu'une construction comme celle

qui a été autorisée n'a pas été raisonnablement prévisible compte tenu de ce que ce lot est situé en zone de parc résidentiel au plan de secteur, c'est-à-dire dans une zone dont la densité moyenne est faible et à forte proportion d'espaces verts; qu'il soutient que les inconvénients qu'il aura à subir sont hors de proportion par rapport aux inconvénients normaux du voisinage, et que le préjudice est grave au sens de l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant que l'immeuble litigieux se situe au plan de secteur en zone de parc résidentiel, qui se caractérise par une densité moyenne faible et une forte proportion d'espaces verts, mais qui n'en est pas moins une zone d'habitat au sens de l'article 170.1.0. ancien du CWATUP ou de l'article 26 nouveau du même Code; que la construction du bâtiment litigieux, même s'il est plus volumineux que les autres habitations du quartier, est prévue à plus de trente mètres à l'ouest-nord-ouest de l'habitation du requérant, de sorte qu'elle le privera de peu d'ensoleillement; qu'elle sera partiellement masquée par une rangée d'arbres de haute tige; que la perte d'agrément du sentier voisin de la parcelle résulte du caractère constructible de celle-ci et sera limitée par la plantation d'arbres le long de ce chemin, prévue par le permis; que le risque de préjudice invoqué ne peut être considéré comme grave;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution des actes attaqués fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Michel MARCHAL et la société anonyme MARANDS dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 3.

La demande de suspension est rejetée.

Article 4.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Michel MARCHAL et la société anonyme MARANDS, liquidés à la somme de 10.000 francs, sont mis à charge du requérant.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le seize novembre deux mille par :

M. LEROY,	président de chambre,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.