

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 167.623 du 8 février 2007

A.93.337/XIII-1767

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

contre :

la Commune de Gerpinnes,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie TISON, avocat,
boulevard Audent 15
6000 Charleroi.

Parties intervenantes :

1. **MARCHAL** Michel,
2. **la Société anonyme MARANDS,**
ayant tous deux élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 7 juillet 2000 par Thierry DEMARCO qui
demande l'annulation :

- 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

Gerpennes (Loverval), rue du Calvaire, 74 et 76 E et F, cadastré section A, n^{os} 245z et 245a2;

- 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^o 245a2);

Vu l'arrêt n^o 90.845 du 16 novembre 2000 mettant la Région wallonne hors de cause et rejetant la demande de suspension de l'exécution des actes attaqués;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 22 décembre 2000 par le requérant;

Vu la requête introduite le 6 février 2001 par laquelle Michel MARCHAL et la société anonyme MARANDS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 21 février 2001 accueillant ces interventions;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 25 juillet 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 28 décembre 2006, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 janvier 2007;

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

Entendu, en leurs observations, Me C. DELHOUX, loco Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour le requérant, Me N. TISON, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, M^{me} FRANCK, auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 90.845 du 16 novembre 2000;

Considérant que la partie adverse et les parties intervenantes contestent la recevabilité ratione temporis de la requête; qu'en tant que le recours est dirigé contre le permis de lotir du 13 décembre 1995, elles soulignent que deux des trois lots autorisés par ce permis sont 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'elles 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, elles 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, elles 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'elles 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'elles 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'elles 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'établit 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 Lovervalois", 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 requête en annulation est recevable ratione temporis;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen qu'il présente de la manière suivante :

" 3.2. Second moyen pris de la violation de l'article 171.1.2.1.4. de l'ancien Code wallon, de l'erreur manifeste d'appréciation dirigée tant contre le permis de lotir que contre le permis d'urbanisme

3.2.1 Le périmètre loti par Monsieur MARCHAL est repris en zone de parc résidentiel au plan de secteur arrêté par le Roi le 10 septembre 1979.

En vertu de l'article 171.1.2.1.4. de l'ancien C.W.A.T.U.P., les parcs résidentiels sont des zones dont la densité moyenne est faible et à forte proportion d'espaces verts. Une faible densité est celle qui ne dépasse pas 15 logements par hectare (art. 171.1.2.1.3. de l'ancien C.W.A.T.U.P.).

3.2.2 Aucune référence n'est faite à cette circonstance, que ce soit tant dans la motivation du permis de lotir que dans celle du permis d'urbanisme.

Celles-ci visent uniquement le plan particulier d'aménagement (P.P.A.) approuvé par arrêté royal du 6 novembre 1956.

Ce P.P.A., dit du «Try d'Haies-Cheniat», affecte à la zone qu'il couvre une destination résidentielle, tout en y autorisant des constructions pouvant être affectées au commerce. Il prescrit des zones de recul et des matériaux spécifiques sans toutefois contenir de directives liées à la densité des logements autorisés.

3.2.3 Les prescriptions du P.P.A. sont compatibles avec celles qui s'attachent à la zone telle que reprise au plan de secteur postérieur. Il appartenait dès lors au collège des bourgmestre et échevins d'appliquer de manière cumulative les prescriptions de chacun des deux plans aux parcelles pour lesquelles une demande de permis a été introduite. Or, les prescriptions du plan de secteur n'ont manifestement pas été prises en considération par le collège échevinal.

3.2.3.1 Le permis de lotir délimite les périmètres bâtissables pour chaque lot qu'il autorise. Ceux-ci sont repris au plan annexé aux prescriptions réglementaires. Ces périmètres ne sont pas compatibles avec la destination de la zone de parc résidentiel. La compatibilité doit s'examiner en relation avec l'occupation du sol des parcelles, qui doit respecter le prescrit de l'article 171.1.2.4. de l'ancien Code wallon, à savoir une zone où non seulement la densité moyenne est faible, mais où l'on retrouve en outre une forte proportion d'espaces verts.

En l'espèce, les zones de bâtisses, auxquelles il faut ajouter l'assiette de la voirie prolongée, ne laissent aucune place au maintien d'espaces verts sur le périmètre concerné. Par ailleurs la densité de logement dépasse manifestement les 15 logements admissibles par hectare.

En autorisant le lotissement litigieux, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation quant à la compatibilité du projet avec la destination de la zone.

3.2.3.2 Le permis d'urbanisme autorise la bâtisse d'un immeuble comprenant quatre appartements et un duplex, soit cinq logements.

Toute la parcelle, à l'exception d'une étroite zone de recul, sera bâtie.

Tant la densité de logements autorisés que l'exigence d'espaces verts ont été manifestement méconnues par la partie adverse.

Le permis d'urbanisme viole le plan de secteur";

Considérant que les parties adverse et intervenantes soutiennent d'abord que le décret régional wallon du 27 novembre 1997 a modifié les dispositions relatives au zonage, l'article 6 du décret faisant une application directe des nouvelles dispositions en la matière; qu'elles relèvent que la zone de parcs résidentiels visée au plan de secteur de Charleroi est donc une zone d'habitat telle que visée à l'article 26 du CWATUP et doit être appréciée en ce sens; qu'elles en déduisent que le moyen serait donc irrecevable et à tout le moins non fondé; que la partie adverse ajoute qu'à supposer que l'article 171 du CWATUP ancien soit toujours d'application, les critères du parc résidentiel doivent s'apprécier au regard de l'ensemble de la zone et non des seules parcelles du lotissement, et que le requérant ne fournit à cet égard aucun élément matériel concret de nature à corroborer ses affirmations; que les parties intervenantes estiment que le requérant commet une erreur en n'examinant que la densité de logement du seul lotissement alors qu'il faut prendre en considération l'ensemble de la zone; que les parties adverse et

intervenantes sont d'avis que le moyen ne peut pas être interprété comme invoquant également un défaut de motivation au fond;

Considérant qu'en réplique, le requérant déclare que dans son recours en annulation il invoque manifestement un défaut de motivation des deux décisions attaquées qui ne contiennent aucune référence à l'affectation des lieux au plan de secteur; que, selon lui, ce défaut de motivation est expliqué par le fait que le périmètre litigieux est régi par un plan particulier d'aménagement qui affecte à la zone qu'il couvre une destination résidentielle sans toutefois contenir des directives quant à la densité de logements autorisés; qu'il constate que la partie adverse a fait application de ce seul plan particulier sans tenir compte de l'affectation particulière au plan de secteur de sorte qu'elle a ainsi commis une erreur manifeste d'appréciation des prescriptions planologiques applicables; que, selon le requérant, aucun élément du dossier administratif ne permet d'établir que la partie adverse a vérifié la compatibilité du permis de lotir avec les prescriptions du plan de secteur, et aucune pièce ne démontre que la partie adverse a effectué un calcul de la ratio de logement au sein de la zone, avant d'autoriser le logement et la bâtisse sur le terrain de Michel MARCHAL; qu'il en déduit que le moyen dont la portée ne serait pas équivoque serait manifestement fondé en ce qui concerne le permis de lotir;

Considérant que, dans leurs derniers mémoires, les parties requérante et adverse exposent à nouveau leurs thèses respectives;

Considérant que, si l'intitulé du deuxième moyen vise seulement la violation de l'article 171.1.2.1.4. du CWATUPa et l'erreur manifeste d'appréciation pour les permis de lotir et d'urbanisme, il ressort de l'exposé du moyen que le requérant reproche aux actes attaqués de n'être pas motivés au regard de l'article 171.1.2.1.4. du CWATUPa et du respect des prescriptions de cette disposition et du plan de secteur; qu'en effet, il écrit expressément dans sa requête en annulation ce qui suit :

" Aucune référence n'est faite à cette circonstance (c'est-à-dire le fait qu'au plan de secteur, les lieux en cause sont inscrits en zone de parc résidentiel soumis aux prescriptions spécifiques de l'article 171.1.2.1.4. du CWATUPa), que ce soit tant dans la motivation du permis de lotir que dans celle du permis d'urbanisme. Celles-ci visent uniquement le plan particulier d'aménagement (P.P.A.) approuvé par arrêté royal du 6 novembre 1956";

Considérant que la portée d'un moyen ne peut s'apprécier en se limitant à son intitulé;

Considérant que le permis de lotir est un acte à la fois réglementaire et individuel; qu'il est réglementaire en tant que ses prescriptions sont obligatoires en ce qui concerne les lots, leur utilisation et leur aménagement; qu'il est individuel en tant qu'il constitue une autorisation donnée à une ou des personnes déterminées en vue de procéder à la division d'un bien en lots destinés à la vente;

Considérant qu'en son aspect d'acte individuel, le permis de lotir est soumis à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il doit, ainsi, selon l'article 3 de cette loi, être pourvu d'une motivation qui "consiste en l'indication (...) des considérations de droit et de fait (lui) servant de fondement (...)" et que cette motivation doit être "adéquate";

Considérant qu'en l'espèce, le permis de lotir est rédigé comme suit :

" Vu la demande introduite par Monsieur Michel MARCHAL allée des Mésanges, 15, 6280 LOVERVAL et relative au lotissement rue du Calvaire d'un bien sis à 6280 LOVERVAL, cadastré section A, n° 245a2;
Attendu que l'avis de réception de cette demande porte la date du 04/10/95;
Vu le Code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, notamment le livre premier et les articles 227 à 231, 254 à 297 et 299;
Vu l'article 90, 8° de la loi communale, tel qu'il est remplacé par la loi du 29 mars 1962, article 71, et modifié par la loi du 27 mai 1975, article 1^{er}, 17°;
Attendu qu'il existe pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté royal du 06/11/56;
Vu le(s) règlement(s) général (généraux) sur les lotissements;
Vu les règlements généraux sur les bâtisses;
Attendu que la demande de permis de lotir implique : l'ouverture de nouvelles voies de communication; la modification du tracé, l'élargissement ou la suppression des voies communales existantes; que la demande a été soumise à une enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 290, 291, 292 et 295 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;
Attendu que la demande de permis de lotir prévoit la division du bien en six lots ou plus; que la demande a été soumise à une enquête publique dans les formes et délais prévus aux articles 280 à 284 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;
Attendu que la demande de permis de lotir est contraire à des servitudes du fait de l'homme à des obligations du sol; que la demande a été soumise aux formalités d'une enquête publique prévues aux articles 248, 249 et 286 du Code wallon de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme;

ARRETE :

ARTICLE 1^{er}. - Le permis est délivré à Monsieur Michel MARCHAL qui devra :
1° - les prescriptions urbanistiques du lotissement seront respectées à la condition de ne pas aller à l'encontre des prescriptions urbanistiques du plan particulier d'aménagement n° 3 «TRY D'HAIES - CHENIAT».

(...)"

Considérant que le permis de lotir est dépourvu de toute motivation; qu'il ne mentionne ni la situation du bien au plan de secteur ni l'article 171.1.2.1.4. du CWATUPa et, par conséquent, ne motive pas le respect des conditions fixées par cette disposition;

Considérant que, dès lors, en raison de l'absence de motivation formelle, le Conseil d'Etat n'est pas en mesure d'examiner le bien-fondé du moyen en tant qu'il soutient qu'il y a eu violation de la disposition précitée du CWATUPa; qu'il en est d'autant plus ainsi que ni la partie adverse ni le dossier administratif ne révèlent que la destination de la zone en question et les prescriptions de l'article 171.1.2.1.4. du CWATUPa ont été prises en considération par l'autorité;

Considérant que le deuxième moyen est fondé;

Considérant que le bien-fondé du deuxième moyen entraîne l'annulation du permis de lotir et aussi du permis d'urbanisme, qui y trouve son fondement, attaqués,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Sont annulés :

- le permis de lotir délivré le 13 décembre 1995 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gerpennes 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 Gerpennes (Loverval), rue du Calvaire, 74 et 76 E et F, cadastré section A, n^{os} 245z et 245a2;
- le permis d'urbanisme délivré le 14 juillet 1999 par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gerpennes 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^o 245a2).

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 594,96 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 347,06 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 123,95 euros chacune.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.