

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 167.621 du 8 février 2007

A.62.851/XIII-3153

En cause :

TUFANO Mario,
ayant élu domicile chez
Me Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons,

contre :

1. **la Commune de Gerpinnes,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**la Société anonyme CREER,
RENOVER, CONSTRUIRE,**
en abrégé "**C.R.C.**",
route Charlemagne 25
5660 Couvin.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 17 mars 1995 par Mario TUFANO qui demande l'annulation de la décision du 18 janvier 1995 prise par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gerpinnes par laquelle un permis de construire une voirie est délivré à la S.A. CREER, RENOVER, CONSTRUIRE (C.R.C.);

Vu la requête introduite le 14 novembre 1995 par laquelle la société anonyme CREER, RENOVER, CONSTRUIRE, en abrégé "C.R.C.", demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 6 décembre 1995 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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 8 août 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire du requérant;

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 Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Y. TOURNAY, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me G. MOERENHOUT, loco Mes R. COLLARD et J.-L. BINON, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis, 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 éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 3 mars 1992, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Gerpinnes prend trois décisions au profit de trois personnes différentes :

- un permis de bâtir un magasin sur un lot 1 d'une parcelle cadastrée section A, n° 313m28, rue de Bertransart à Gerpinnes;

- un permis de bâtir un magasin sur un lot 2 de la même parcelle;
- un permis de construire une voirie sur ladite parcelle : ce permis est octroyé à la société anonyme CREER, RENOVER, CONSTRUIRE, en abrégé "C.R.C.".

Par un arrêt n° 47.961 du 15 juin 1994, à la requête de Mario TUFANO et consort, le Conseil d'Etat annule ces trois décisions. Il considère, entre autres, ce qui suit :

" (...) que les permis attaqués n'énoncent aucun motif de fond pour lequel la première partie adverse aurait rejeté les réclamations; que l'avis du fonctionnaire délégué ne répond pas à suffisance à celles-ci et ne pourrait de toute manière tenir lieu de la motivation requise dès lors que cet avis favorable laissait intact le pouvoir d'appréciation dont disposait l'autorité communale; que le moyen, qui vise tant les permis de bâtir les magasins que le permis de construire la voirie, ceux-ci étant indissociables, est fondé".

2. Entre-temps, le collège des bourgmestre et échevins a délivré cinq autres permis de bâtir :

- a) le 11 août 1992 relativement au lot 4 de la parcelle précitée;
- b) le 15 septembre 1992 à M. HAINE pour la construction d'un magasin sur le lot 3 de la parcelle précitée;
- c) le 23 mars 1993 à la S.A. C.R.C. pour la construction d'une cabine électrique sur le lot 3 de ladite parcelle;
- d) le 20 avril 1993 à M. MATTHYS pour la construction d'un magasin sur le lot 2 de la même parcelle;
- e) le 11 mai 1993 à M^{me} BAMMENS pour la construction d'un magasin de lingerie sur le lot 1 de la parcelle en cause.

Par un arrêt n° 54.008 du 23 juin 1995, le Conseil d'Etat a annulé les permis mentionnés sous b) à d) et rejeté le recours en annulation en tant qu'il vise le permis cité sous e). Le recours contre les quatre permis avait été introduit par Mario TUFANO. Par contre, celui-ci n'avait pas demandé l'annulation du permis du 11 août 1992 relatif au lot 4 "dans le souci de vouloir démontrer que son objectif n'était pas non plus de mettre un terme à toute construction dans le Bois de Bertransart, ce qui eût été contraire à la notion contenue dans le plan de secteur" (affaires A.52.206/III-15.828 et A.56.338/III-17.661 ayant donné lieu à l'arrêt n° 54.008 du 23 juin 1995), les lieux étant situés en zone de parc résidentiel, laquelle peut comporter des activités de commerce et de service dans les conditions visées à l'article 170.1.0 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, tel qu'il était en vigueur à l'époque (CWATUPa).

3. Entre-temps, le 2 octobre 1994, la société C.R.C. a introduit une demande de permis de bâtir pour la construction d'une voirie sur la parcelle cadastrée section A, n° 313m28, rue de Bertransart à Gerpinnes. Cette demande porte sur une voirie semblable à celle qui avait fait l'objet du permis du 3 mars 1992, annulé par l'arrêt n° 47.961 du 15 juin 1994.

4. Ayant recueilli des avis favorables des différentes autorités consultées, la demande donne lieu au permis délivré le 18 janvier 1995 par le collège des bourgmestre et échevins. Il s'agit de l'acte attaqué.

5. Le 22 février 1995, un permis de bâtir est octroyé pour le lot 5 de la parcelle précitée et fait l'objet d'un recours en annulation de la part de Mario TUFANO. Comme ce permis a été retiré, l'arrêt n° 97.138 du 28 juin 2001 constate qu'il n'y a plus lieu de statuer.

6. Postérieurement à l'introduction du présent recours, des permis de régularisation sont accordés, sur recours, le 15 mars 2000, pour le lot 3 et le 28 décembre 2000 pour le lot 5. Quant au lot 2, il fait l'objet d'une demande de permis de régularisation introduite le 18 mai 2006;

Considérant que la commune de Gerpinnes, première partie adverse, soulève une exception d'irrecevabilité tirée du défaut d'intérêt, qu'elle présente comme suit :

" Le recours est irrecevable par défaut d'intérêt.

En effet, à l'occasion de plusieurs des recours qu'il a précédemment formés, le requérant a reconnu ne pas avoir introduit de recours contre le permis délivré le 11 août 1992 relativement au lot n° 4 «dans le souci de vouloir démontrer que son objectif n'était pas non plus de mettre un terme à toute construction dans le Bois de Bertransart, ce qui eût été contraire à la notion contenue dans le plan de secteur» (v. notamment les mémoires en réponse du requérant dans les affaires G/A.52.206/III-15.828 et G/A.56.338/III-17.661).

Dès lors que le requérant reconnaît ne pas s'opposer à la construction d'une au moins des surfaces - et qui plus est une surface sise au fond du site, il doit logiquement accepter qu'on construise une voirie pour y accéder : il est dès lors sans intérêt, de par cet acquiescement antérieur, à s'opposer à l'acte attaqué";

Considérant que le requérant réplique dans les termes suivants :

" La recevabilité du recours introduit ne pourrait être contestée.

En effet, l'autorité qui s'attache à l'arrêt du Conseil d'Etat du 15 juin 1994 (arrêt 47.961) conduit à retenir un tel intérêt.

En effet, lorsque les affaires qui ont fait l'objet de l'arrêt précité ont été instruites par votre Conseil, la première partie adverse n'ignorait et ne pouvait ignorer que le requérant avait effectivement soutenu que son objectif n'était pas de mettre un terme à toute construction dans le bois de Bertransart.

Cette affirmation n'a jamais été interprétée et ne peut l'être comme étant une forme d'acceptation des constructions envisagées par les promoteurs immobiliers et autorisées par les parties adverses.

Si effectivement, une telle interprétation avait dû être retenue d'une part, la première partie adverse n'eût pas manqué de la soutenir devant Votre Conseil dans le cadre de la précédente affaire et d'autre part, Votre Conseil n'aurait pu retenir la recevabilité du recours puisque les considérations de droit et de fait étaient identiques à cette époque.

Le prétendu acquiescement antérieur a été ainsi considéré comme étant sans conséquence sur le plan juridique par l'arrêt précité.

Or, l'arrêt du 15 juin 1994 visait également le permis délivré le 3 mars 1992 par la première partie adverse et relatif à une voirie sur la parcelle A 313 M28.

Il s'ensuit que l'exception d'irrecevabilité soulevée par la première partie adverse est dénuée de toute pertinence";

Considérant que la partie intervenante soulève une exception d'irrecevabilité semblable qu'elle expose comme suit :

" La requérante, bénéficiaire de cette autorisation, a évidemment intérêt à intervenir en la cause, puisqu'elle a intérêt à la solution du litige, Monsieur l'Auditeur Général près le Conseil d'Etat ayant avisé la requérante du dépôt de ce recours en date du 27 septembre 1995;

L'intervenante volontaire demande au Conseil d'Etat de rejeter le recours, si sa recevabilité est admise parce que, quel que soit le moyen d'annulation invoqué par le requérant TUFANO, on voit mal quel est l'intérêt du requérant à solliciter de Votre Conseil d'Etat l'annulation de la décision du 18 janvier 1995 du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de GERPINNES;

L'intervenante volontaire verse aux débats un croquis reprenant la situation des lieux.

Quatre bâtiments d'une superficie maximale de 1.000 m² existent sur les lots 1, 2, 3 et 4.

Votre Conseil d'Etat a certes annulé les permis de bâtir délivrés pour les bâtiments construits sur les lots 2 et 3 ainsi que celui délivré pour la cabine haute tension.

Aucun recours n'a jamais été exercé contre le permis de bâtir sur base duquel le bâtiment sis au lot 4 a été construit.

Votre Conseil d'Etat a déclaré non recevable un recours introduit par le sieur TUFANO concernant le permis de bâtir délivré pour le bâtiment construit sur le lot 1.

Il est incontestable que la voirie réalisée sur base du permis contesté est indispensable pour desservir les lots 4 et 1.

L'intervenante volontaire ne peut deviner ce que les propriétaires des bâtiments 2 et 3 vont réaliser à la suite de l'annulation des permis de bâtir les concernant mais il n'est pas exclu que ces bâtiments puissent éventuellement être affectés au logement.

Afin de satisfaire également aux critères retenus par Votre Conseil d'Etat dans son arrêt du 23 juin 1995 annulant les permis de bâtir pour les lots 2 et 3, il n'est nullement exclu que la requérante affecte la superficie qui lui reste en propriété, dans cette zone, à la création de logements et il n'est pas exclu non plus que l'affectation du lot 5 vise également, à l'avenir, la création de logements.

L'intervenante volontaire verse également aux débats un plan «masse» reprenant la parcelle propriété initiale de l'intervenante volontaire affectée dans cette pure hypothèse, dans le respect de toutes les dispositions urbanistiques régissant le site, à la création de logements (douze logements par hectare alors que le critère est de quinze logements par hectare) ce qui nécessiterait la création d'une voirie encore plus importante que celle actuellement réalisée.

Toutes les considérations du requérant TUFANO n'ont donc aucun fondement et l'intervenante volontaire répète que le requérant ne peut démontrer quel est son intérêt actuel à agir, étant domicilié dans un immeuble situé dans une route secondaire à 500 mètres au moins du site contesté (pièce 3), la voirie desservant l'immeuble du requérant TUFANO et ce dernier n'étant en rien concernés par les usagers appelés à fréquenter la voirie faisant l'objet du permis contesté";

Considérant que le requérant a attaqué, par divers recours, les permis d'urbanisme délivrés pour les lots 1, 2 et 3 ainsi que le permis délivré le 3 mars 1992 pour la voirie desservant les divers lots; que la circonstance que le permis présentement attaqué concerne la seule voirie, d'ailleurs identique à celle dont le permis du 3 mars 1992 a été annulé par l'arrêt n° 47.961 du 15 juin 1994, n'enlève pas au requérant l'intérêt à son recours; qu'en effet, le requérant qui habite à 500 mètres de la parcelle en cause est voisin de celle-ci; qu'à ce titre, il a intérêt au bon aménagement des lieux; que le fait que le lot 4, dont le permis de bâtir du 11 août 1992 n'a pas fait l'objet d'un recours en annulation du requérant, doit être desservi par une voirie est certes exact mais il ne signifie pas pour autant que n'importe quelle voirie pourrait le desservir ainsi que les autres lots de sorte que le requérant garde un intérêt à contester le permis relatif à la voirie;

Considérant que la partie intervenante relève que le Conseil d'Etat a rejeté le recours du requérant à l'encontre du permis du 11 mai 1993 concernant le lot 1 au motif que ce recours était irrecevable; qu'à cet égard, l'irrecevabilité a été déclarée non pour une raison tenant au défaut d'intérêt mais pour un motif de tardiveté du recours; que les arguments de la partie intervenante concernant l'utilisation des lots 2 et 3 ou l'importance de la voirie sont irrelevants pour apprécier l'intérêt du requérant à son recours;

Considérant que le requérant a intérêt à son recours; que l'exception ne peut être retenue; qu'en conséquence, il y a lieu de rouvrir les débats afin de permettre au membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général de poursuivre l'instruction,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les débats sont rouverts.

Article 2.

Le membre de l'auditorat désigné par M. l'auditeur général est chargé de poursuivre l'instruction.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

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.