

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 172.536 du 21 juin 2007

A.167.903/XIII-3969

En cause : 1. **de GRANGES de SURGERES** Françoise,
 2. **LIBOIS** Olivier,
 3. **SABATIER** Robert,
 ayant tous élu domicile chez
 Me David POELAERT, avocat,
 rue Pépin 25
 5000 Namur,

 contre :

 la Ville de Profondeville.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 18 novembre 2005 par Françoise de GRANGES de SURGERES, Olivier LIBOIS, Robert SABATIER qui demandent l'annulation du "permis d'urbanisme délivré en date du 19 septembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Profondeville autorisant la société THEP CONCEPT à construire un immeuble de 8 appartements outre 10 emplacements de parking rue Antoine Gémenne, n° 14 sur un terrain cadastré section 1, n° 46 R12 à Profondeville";

Vu l'arrêt n° 160.500 du 26 juin 2006 mettant la Région wallonne hors de cause, rejetant la demande de suspension en tant qu'elle est introduite par Robert SABATIER et suspendant l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 25 juillet 2006 par la partie adverse;

Vu le mémoire ampliatif des premier et deuxième requérants;

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

Vu l'ordonnance du 16 novembre 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et la lettre valant dernier mémoire des requérants;

Vu l'ordonnance du 26 avril 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 24 mai 2007;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. POELAERT, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me E. ORBAN de XIVRY, loco Me A. TASSEROUL, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

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

Considérant que l'arrêt n° 160.500 du 26 juin 2006 a rejeté la demande de suspension dans le chef de Robert SABATIER et a ordonné la suspension de l'exécution de l'acte attaqué demandée par Françoise de GRANGES de SURGERES et Olivier LIBOIS;

Considérant que l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat dispose, en son paragraphe 4^{ter}, qu'il existe, dans le chef de la partie requérante, une présomption de désistement d'instance lorsqu'elle n'introduit aucune demande de poursuite de la procédure par lettre recommandée à la poste dans un délai de trente jours à compter de la notification de l'arrêt rejetant la demande de suspension;

Considérant que Robert SABATIER n'a pas réagi dans le délai imparti; qu'il est présumé se désister de son recours; qu'il y a lieu de décréter le désistement d'instance;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la requête peuvent être résumés comme suit :

1. Le 15 octobre 2004, Charles CAMBERLAIN, architecte, sollicite, pour le compte de la S.P.R.L. THEP CONCEPT, un permis d'urbanisme en vue de démolir une habitation existante de style mosan et construire un immeuble de huit appartements, avec dix emplacements de parking, sur un bien appartenant à la société THEP CONCEPT, sis à Profondeville, rue Antoine Gemenne, 14, cadastré section A, n° 46r12.

Le bien est situé, pour partie, en "zone artisanale - constructions isolées" au plan communal d'aménagement n° 1 de Profondeville, approuvé par arrêté royal du 21 janvier 1963, soit une zone "affectée aux constructions à usage d'habitation, commerciale ou de petit artisanat".

Il est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986.

Les requérants sont voisins directs du projet. Un problème de limites des terrains oppose la société bénéficiaire du permis à Françoise de GRANGES de SURGERES (épouse PIRMEZ), première requérante, et propriétaire de la maison située au n° 16 de la rue.

2. La commune de Profondeville délivre un avis de réception du dossier complet de la demande le 29 octobre 2004.

3. Le 8 novembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme sollicité.

4. Les travaux de démolition de la maison située sur la parcelle débutent le 6 juin 2005; les fondations de la nouvelle construction sont entièrement réalisées.

5. Le 8 juin 2005, la S.P.R.L. THEP CONCEPT cède à la S.P.R.L. VALUE CREATION EUROPE la parcelle considérée, ainsi que les droits, autorisations et contrats qui y sont liés.

6. Le 17 juin 2005, certains riverains adressent au collège des bourgmestre et échevins une pétition signalant leur opposition au projet.

7. La commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet, au cours de sa séance du 23 juin 2005, l'observation suivante :

" (...)

B) Construction d'un immeuble à appartements
Sise rue Antoine Gemenne, 14 à PROFONDEVILLE.

La CCAT regrette que le Collège échevinal n'ait pas jugé bon de lui demander son avis dans le cadre de l'examen de ce projet d'immeuble à appartements.

Même si l'avis de la CCAT n'était pas obligatoire, dans le cadre de ce projet, le Collège échevinal avait fait l'honneur de solliciter son avis pour certaines demandes présentant des particularités similaires.

Dans le cas d'espèce, cet immeuble, plus spécialement par ses dimensions, aurait mérité un examen plus approfondi quant à son intégration au bâti existant.

(...)"

8. Le 27 juin 2005, plusieurs voisins adressent au fonctionnaire délégué une lettre d'observations sur le permis d'urbanisme délivré à la S.P.R.L. THEP CONCEPT.

9. Le 6 juillet 2005, le collège des bourgmestre et échevins signale à l'architecte, auteur du projet, que la limite de propriété est contestée par Françoise PIRMEZ sur la base d'un plan de géomètre récent et qu'il y a lieu de régler ce point avant de débiter l'érection proprement dite du bâtiment. Le collège des bourgmestre et échevins invite l'architecte à lui communiquer un plan de bornage situant avec précision l'implantation effective du projet.

10. Le 13 juillet 2005, la directrice générale de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) demande au fonctionnaire délégué de lui fournir un rapport circonstancié relatif à cette affaire.

11. Le fonctionnaire délégué lui transmet, à une date que le dossier ne permet pas de déterminer, le courrier suivant :

" La parcelle est située dans une zone affectée aux constructions à usage d'habitation, commerciale ou de petit artisanat.

Le projet est conforme à une des trois destinations prévues par les prescriptions, un immeuble à appartements est bien un immeuble à usage d'habitation, le plan communal d'aménagement n'indique pas que l'habitation doit être de type unifamilial.

(...)

La procédure étant régulière, le permis conforme aux prescriptions du plan communal d'aménagement n° 1 approuvé par arrêté du 21/01/63, aucun élément ne permettait de suspendre la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins, même si sur le plan du bon aménagement, celle-ci est des plus contestable.

Ce dossier est exemplatif des ravages causés par des plans particuliers d'aménagement qui bien qu'anciens ne peuvent être abrogés".

12. Le 5 août 2005, les requérants introduisent contre le permis d'urbanisme du 8 novembre 2004 une demande de suspension et un recours en annulation, inscrits sous le n° A.164.931/XIII-3826.

13. Une ordonnance du 12 août 2005 du président du tribunal de première instance de Namur désigne un expert ayant notamment pour mission l'établissement d'un plan de bornage afin de déterminer les limites exactes de la propriété de Françoise de GRANGES de SURGERES (épouse PIRMEZ) et de la parcelle considérée.

14. Le 5 septembre 2005, l'auditeur chargé de l'instruction du dossier A.164.931/XIII-3826 dépose un rapport sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure.

15. Le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Profondeville décide, en sa séance du 19 septembre 2005, d'une part de retirer le permis d'urbanisme délivré le 8 novembre 2004 à la S.P.R.L. THEP CONCEPT et d'autre part de délivrer un nouveau permis.

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

" (...)

Considérant que la sprl THEP Concept, avenue de Galilée, 10 à 1300 WAVRE, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Profondeville, rue A.Gemenne, 14 cadastré section A n° 46r12, et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 08 appartements;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 15/10/2004;

Considérant la délibération du collège échevinal de ce 19 septembre 2005, retirant le permis octroyé le 08 novembre 2004, suite au rapport de l'auditeur du Conseil d'Etat du 02 septembre 2005, concluant à l'irrégularité de la décision pour défaut de motivation;

Considérant que le retrait de la décision a pour effet de replacer le dossier dans le cours de son instruction initiale et que donc tous les documents introduits sont toujours valables et non modifiés;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de NAMUR adopté par Arrêté de l'Exécutif Régional wallon du 14/05/1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone artisanale - constructions isolées dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 1A de Profondeville approuvé par arrêté royal du 21/01/1963 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant l'analyse de l'adéquation du projet avec les prescriptions et l'article 1 du CWATUP, suivante :

Le respect des prescriptions du PCA :

1° zone de construction à usage d'habitation, commerciale ou de petit artisanat.

Il apparaît bien à la lecture du texte officiel imprimé sur le plan revêtu des signatures et sceaux requis, que la zone permet d'accueillir une construction à usage d'habitation, une construction commerciale ou une construction de petit artisanat. A proximité, aux n°s 7 & 10, depuis l'élaboration du PCA, deux habitations, ne présentant aucun caractère commercial, ont été construites sans que cela ne nécessite de dérogation, ni d'intervention du fonctionnaire délégué, ce qui corrobore le bien-fondé de cette interprétation. Le fonctionnaire délégué a d'ailleurs reconnu la conformité du projet aux prescriptions.

2° un immeuble à appartements.

L'autorité communale actuelle poursuit la vision urbanistique qui a prévalu lors de l'élaboration et de l'application du PCA depuis plus de 40 ans.
Voici des exemples concrets.

Immeuble Cogi, villa de 13 appartements, rue de la Hulle :

Le collège échevinal le 08 septembre 1976, a accordé le permis de bâtir dans une zone concernée par la notion de «villa» sans dérogation, ni réaction du fonctionnaire délégué.

Immeuble de 22 appartements en Zone B du PPA, chaussée de Namur, 36

Cet immeuble, aussi concerné par la notion de villa, a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme favorable (avec avis préalable du fonctionnaire délégué) délivré au collège du 14/01/1997, suivi d'un permis de bâtir, sans nécessiter de dérogation, accordé le 01/04/1997.

Ce dossier a d'ailleurs été évoqué en CCAT à l'époque.

3° la volumétrie et dimensions.

Pour ce qui a trait au volume, l'immeuble situé à coté du projet, au n° 12, présente une superficie bâtie et un volume supérieur au projet introduit.

Les dimensions du projet, en profondeur, sont inférieures à l'immeuble existant au n° 18, construction débutant près de la voirie pour se terminer loin derrière le n° 16. Pour mémoire, ce n° 18 comprend plusieurs logements.

Dans le dossier figurent des vues informatiques montrant que le faîtage de l'immeuble projeté ne dépassera pas celui des deux immeubles voisins.

4° maçonnerie en brique rouge à joints rouges.

En matière de matériaux, le PCA n'édicte aucune règle quant à la teinte du joint et permet le recours à la brique rouge pour les élévations. Nombre d'immeubles voisins sont en tout ou partie réalisés en brique rougeâtre.

Seul le joint pourrait être modifié bien que les prescriptions soient muettes sur ce point.

Les aspects complémentaires.

1° la perte de soleil.

Sachant que le projet est orienté Nord-Sud, la façade arrière du n° 16 se trouve donc au Nord, son pignon Est étant aveugle. Le soleil se levant à l'Est pour se coucher à l'Ouest, la future construction, abstraction faite de l'ombre de la végétation existante à proximité, n'aura un effet que très tôt le matin, en été, pour autant que le soleil dépasse la crête du bois de la petite Hulle (sic). Après, il n'y a aucun changement pour le n° 16.

Le n° 12 présente de la végétation et des espaces latéraux tels que l'érection du projet ne devrait pas sensiblement modifier ce point.

2° la perte d'intimité.

(...)

3° la sécurité vu le stationnement sur la voirie.

(...)

4° les poubelles.

(...)

5° le charme de l'immeuble détruit.

(...)

Contexte Général

(...).

Considérant qu'en vertu de l'article 107 du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis préalable du fonctionnaire délégué;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis est conforme et qu'une proposition motivée de dérogation n'est pas requise;

Considérant les éléments de la demande, les plans et divers documents de la procédure, la compatibilité du projet avec l'implantation retenue et les éléments environnementaux nécessaires à l'appréciation de la pertinence de la demande de la sprl THEP CONCEPT ayant pour objet la construction d'un immeuble de 08 appartements rue A. Gemenne, 14;

Vu les dispositions légales et réglementaires;

DECIDE :

Article 1^{er}. Le permis d'urbanisme sollicité par la sprl THEP CONCEPT avenue de Galilée, 10 à 1300 WAVRE, relatif à un bien sis à Profondeville, rue A. Gemenne, 14 cadastré section A n° 46r12, et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 08 appartements est octroyé.

(...)"

17. La commune de Profondeville transmet, le 5 octobre 2005, une copie de ce permis aux conseils des requérants.

18. L'arrêt n° 152.124, du 1^{er} décembre 2005, décide de renvoyer l'affaire A.164.931/XIII-3826 à la procédure ordinaire, à défaut, pour les parties, de prouver que le retrait de l'acte attaqué serait définitif;

Considérant que les requérants prennent un moyen, le second de la requête, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, particulièrement des articles 1^{er}, 2 et 3, de l'erreur des motifs de fait et de droit, de l'erreur manifeste d'appréciation, ainsi que de la violation de l'article D 64 du livre I^{er} du Code de l'environnement; qu'ils l'exposent comme suit :

- " D'une manière générale, la motivation de l'acte attaqué ressemble davantage à une réponse à des critiques formulées dans le cadre de la précédente demande de suspension, qu'à une motivation relative à un projet concret répondant aux exigences de la loi du 29 juillet 1991.

Le collège mentionne que :

« Pour ce qui a trait au volume, l'immeuble situé à côté du projet, au n° 12 présente une superficie bâtie et un volume supérieur au projet introduit».

Cette affirmation est erronée. En effet, l'immeuble situé au n° 12 de la rue A. Gemenne, présente une superficie bâtie de quelque 170 m², en ce compris deux grandes terrasses. La superficie de l'immeuble autorisé par l'acte attaqué présente une superficie bâtie de plus de 200 m². La motivation du collège est donc erronée en fait.

S'agissant de la perte d'ensoleillement, le collège écrit :

« Sachant que le projet est orienté Nord-Sud, la façade arrière du n° 16 se trouve donc au Nord, son pignon Est étant aveugle».

Cette affirmation est erronée. En effet, le pignon Est du n° 16 de la rue A. Gemenne dispose de 7 fenêtres.

Enfin, le permis n'est pas motivé par rapport aux incidences éventuelles du projet sur l'environnement. Le visa de la notice d'évaluation des incidences ne suffit pas (C.E., Coppens, n° 127.851, du 5 février 2004; C.E., Verschuere, n° 131.635, du 24 mai 2004). L'article D 64 du livre I^{er} du Code de l'environnement a donc été violé";

Considérant qu'aux termes de l'arrêt n° 160.500 du 26 juin 2006, le second moyen a été déclaré sérieux pour les motifs suivants :

- " Considérant qu'en ce qui concerne la volumétrie respective de l'immeuble en projet comparée à celle de l'immeuble situé au n° 12 de la rue A. Gemenne, les requérants ne présentent aucune critique précise; que pour ce qui a trait à la superficie respective de ces immeubles, il apparaît que l'immeuble sis au n° 12 a une superficie au sol d'environ 180 m² et celui qui est en projet, 180,6 m²; qu'il s'agit donc de superficies comparables; que si la superficie de l'immeuble en projet n'est pas vraiment supérieure à celle de l'immeuble n° 12, contrairement à ce que pourrait laisser croire la motivation de l'acte attaqué, il n'en demeure pas moins qu'il n'y a pas la différence de 30 m² alléguée par les requérants;

Considérant au sujet du pignon Est «aveugle» de l'immeuble sis au n° 16 de la rue A. Gemenne, que la première partie adverse admet que le pignon Est n'est pas aveugle mais comporte des ouvertures vers la parcelle sur laquelle s'érigera l'immeuble projeté mais que ces ouvertures sont camouflées par la végétation, sauf en hiver;

Considérant que la circonstance que le pignon Est est décrit dans l'acte attaqué comme étant aveugle alors qu'en réalité, il comprend plusieurs fenêtres de pièces notamment de séjour, orientées directement vers l'immeuble en projet, constitue une erreur de fait importante qui n'a pas permis à la première partie adverse de délivrer le permis attaqué en pleine et exacte connaissance de cause; qu'à cet égard, le moyen est sérieux";

Considérant qu'à la suite de l'arrêt n° 160.500 du 26 juin 2006 ordonnant la suspension de l'exécution de l'acte attaqué après avoir décidé que le second moyen était sérieux, la partie adverse n'a pas déposé de mémoire en réponse dans la procédure d'annulation;

Considérant que les requérants s'en réfèrent, dans leur mémoire ampliatif, à leur requête et à l'arrêt n° 160.500 du 26 juin 2006; que le moyen est fondé, pour les motifs exposés audit arrêt,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Le désistement d'instance de Robert SABATIER est décrété.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré en date du 19 septembre 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Profondeville autorisant la S.P.R.L. THEP CONCEPT à construire un immeuble de 8 appartements, avec 10 emplacements de parking, sur un bien sis à Profondeville, rue Antoine Gémenne, n° 14, cadastré section 1, n° 46r12.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 875 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 700 euros et à la charge de Robert SABATIER à concurrence de 175 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
vingt et un juin 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.