CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 178.586 du 15 janvier 2008

A.183.912/XIII-4576

En cause : **DELVOSALLE** Léon,

ayant élu domicile chez
Me Serge MOTTIAUX, avocat,
place du Perron 13
5300 Andenne,

contre :

1. **la Ville de Namur,**

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 8 juin 2007 par Léon DELVOSALLE qui demande l'annulation du "permis d'urbanisme numéroté FLA6806/588/2005 octroyé le 17/04/2007 par le collège des bourgmestre et Echevins de la Ville de Namur et dont l'extrait de délibération du Collège signé le 10.05.2007 a été notifié aux requérants le 11 mai 2007, à Monsieur Faïk YUKSEK, domicilié Chemin de Moustier n° 141 à 5020 Temploux pour un bien sis à 5020 Flawinne, rue Château des IV Seigneurs et paraissant cadastré section A, numéro 204a, ayant pour objet la construction d'un immeuble à 6 appartement et garages";

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M^me^ MARTOU, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 26 novembre 2007, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 17 décembre 2007 à 10.00 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me S. MOTTIAUX, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ MARTOU, auditeur;

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

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

1. Le 20 septembre 2005, Faïk YUKSEK dépose une demande de permis d'urbanisme pour "la construction d'un immeuble à appartements et garages", sur un bien sis à Flawinne, rue Château des IV Seigneurs, cadastré, section A, n/204a pie. Il s'agit d'un immeuble de type rez-de-chaussée + 1 étage + 1 étage engagé en toiture, qui comporte 6 appartements. Il s'élève à 6,82 mètres sous corniche et à 11,96 mètres au faîte. La parcelle concernée est située en zone d'habitat au plan de secteur de Namur et le requérant en est le voisin direct.

2. Par courrier recommandé du 30 septembre 2005, la ville de Namur invite Faïk YUKSEK à faire parvenir des pièces complémentaires. Celles-ci sont reçues le 18 octobre 2005. Il est accusé réception de la demande de permis le 26 octobre 2005.

3. Une enquête publique est organisée du 3 au 17 novembre 2005, en raison de la profondeur du bâtiment supérieure à 15 mètres et dépassant de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës. Le requérant dépose une réclamation.

4. Le 7 novembre 2005, l'A.S.B.L. GAMAH (Collectif Accessibilité Namur et Service d'Urbanisme de la Ville de Namur) émet un avis défavorable sur le projet.

5. Le 18 novembre 2005, le service travaux publics, environnement, eaux et forêts de la ville dépose son rapport. Le 8 décembre 2005, le service technique urbanisme de la ville émet un avis favorable conditionnel. Le 14 décembre 2005, le centre régional de secours dépose son rapport. Par des courriers datés des 10 février 2006 et 27 mars 2006, le requérant et son conseil émettent des observations complémentaires.

6. Le 7 juin 2006, le service technique urbanisme de la ville constate que les plans ont été modifiés par rabaissement de 80 centimètres de la hauteur sous corniche et de la hauteur de faîtage et donne un avis favorable.

7. Le 17 juin 2006, Léon DELVOSALLE adresse un courrier au collège des bourgmestre et échevins de la ville, dans lequel il ne se rallie pas à l'avis favorable du service technique urbanisme et rappelle ses griefs.

8. Le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur, par délibération motivée du 27 juin 2006, décide d'accepter les plans modifiés.

9. Le 13 juillet 2006, Léon DELVOSALLE adresse à la ville un nouveau courrier de réclamation, assorti d'une pétition.

10. Sur la base de nouveaux plans modifiés déposés les 5 octobre et 6 novembre 2006, le collège communal de la ville de Namur, par une délibération du 14 novembre 2006, décide d'émettre un avis favorable sur le projet.

11. Le 22 décembre 2006, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable au projet.

12. Le conseil du requérant adresse un courrier à la ville de Namur le 24 janvier 2007.

13. Le 19 mars 2007, le service technique urbanisme maintient son avis favorable.

14. Par délibération du 17 avril 2007, le collège communal de la ville décide d'accorder le permis d'urbanisme.

15. Le permis d'urbanisme est délivré le 10 mai 2007. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé ainsi qu'il suit :

" (...) Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par l'arrêté de l'exécutif régional wallon du 14 mai 1986 paru au Moniteur belge du 18 novembre 1987, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : application de l'art. 330, 2/, du CWATUP : la construction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions;
Considérant qu'une réclamation a été introduite dans le cadre de cette enquête;
Considérant que les services visés ci-après ont été consultés :
- (services de l'infrastructure); que leur avis sollicité en date du 26 octobre 2005 et transmis en date du 18 novembre 2005 est favorable conditionnel;
- (service incendie); que son avis sollicité en date du 26 octobre 2005 et transmis en date du 14 décembre 2005 est favorable conditionnel;
- (collectif accessibilité de Namur); que son avis sollicité en date du 26 octobre 2005 et transmis en date du 7 novembre 2005 est défavorable; que son avis donne les éléments nécessaires pour la mise en conformité du CWATUP;

Attendu que des plans modifiés ont été déposés le 06 juin 2006 et que les modifications portent sur la hauteur sous corniche et la hauteur de faîtage, rabaissées toutes deux de 80 centimètres;
Estimant que cette modification va dans le sens de rencontrer les appréhensions quant au gabarit de l'immeuble projeté, puisqu'il présente désormais une typologie de rez + 1 + toiture semblable au substrat bâti ancien du village de Flawinne;
Attendu qu'en date du 27 juin 2006, le Collège a accepté le dépôt de plans modifiés;
Attendu qu'en date du 05 octobre 2006, des photomontages simulant l'intégration du projet dans le cadre bâti ont été déposés;
Attendu qu'en date du 06 octobre 2006, le service technique de l'Urbanisme estime que les intégrations photo montrent que le gabarit de l'immeuble projeté est tout à fait en accord avec les immeubles représentatifs de la typologie ancienne, originelle de Flawinne. De plus, un effort a été consenti au niveau de l'architecture;
Attendu qu'il y a lieu, au vu du rapport du Collectif accessibilité de Namur:
- de déplacer les compteurs électriques;
- de rabaisser le niveau d'implantation de 15cm de façon à supprimer la marche d'entrée;
- de créer un emplacement de stationnement PMR (personnes à mobilité réduite) aux dimensions réglementaires;

Attendu que les plans ont été complétés en date du 06 novembre 2006;
Vu son avis favorable conditionné émis en séance du 14 novembre 2006; sur le projet précité tel que modifié suivant le respect des conditions des services de l'Infrastructure, de l'Incendie, du service technique de l'Urbanisme et les conditions visant les PMR;
Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 21 novembre (lire 22 décembre) 2006 en application de l'article 107, § 2, du Code précité; que son avis est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :
« Vu que le bien est repris au plan de secteur de NAMUR en zone d'habitat;
Considérant que l'enquête publique réalisée du 03 au 17 novembre 2005, conformément à l'article 330, 2/, du Code wallon, a suscité des réclamations portant sur :
- non intégration d'un tel bâtiment dans le quartier (gabarit);
- nuisances induites par le projet pour le réclamant (augmentation du trafic

automobile, bruits, odeur, parking à proximité des parcelles voisines);
- proximité des garages des jardins et terrasse du réclamant;
- nuisances inhérentes au projet (perte de luminosité, sonores, olfactives, etc.);

Vu le projet modifié daté du 6 novembre 2006, associé à la présente demande;
Vu l'avis favorable du Service de prévention incendie émis en date du 15 décembre 2006;
Considérant que le nouveau projet répond en partie aux remarques formulées par le réclamant;
Vu le rapport préalable favorable émis par le collège des Bourgmestre et Echevins (sic) en séance du 14 novembre 2006;
Vu l'avis défavorable émis par l'asbl "Gamah";
Considérant que, si le nouveau projet présente une hauteur sous corniche acceptable, il n'en développe pas moins une profondeur bâtie et un gabarit tout à fait excessifs;
Considérant que le projet ne s'intègre toujours pas au cadre bâti existant aux motifs suivants :
- le projet génère des pignons latéraux de grande dimension conférant un profil disgracieux en totale rupture avec la typologie du bâti local;
- la profondeur totale de +/- 14,00m est excessive dans le tissu existant ou les bâtiments présentent en général des profondeurs bâties de 7 à 9m;

Considérant que le terrain concerné, à l'extrémité du village de Flawinne, loin du centre et des services, n'apparaît pas propice au développement d'immeubles à appartements;
Considérant que le projet ne peut être conditionné;
J'émets un avis défavorable au projet présenté»;

Attendu que, suite aux modifications apportées au C.W.A.T.U.P. par le décret du 18 juillet 2002, le principe de la conformité de l'avis du fonctionnaire délégué a disparu, sauf en cas d'avis défavorable fondé sur un motif de légalité;
Considérant que les motifs fondant l'avis défavorable du fonctionnaire délégué susvisé relèvent de l'appréciation du bon aménagement des lieux et non du respect des dispositions réglementaires;
Considérant dès lors qu'il lui appartient désormais de statuer sur l'opportunité de suivre ou non l'avis émis par le fonctionnaire délégué dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme;
Vu l'avis émis par le service technique de l'urbanisme en date du 19 mars 2007, lequel estime devoir maintenir son avis favorable émis le 08 décembre 2006, et ce, pour les motifs suivants :
« Quant à la forme :
- Attendu que le projet est situé sur un îlot comprenant en tout et pour tout 3 constructions, la construction projetée comprise; que chacune de ces 3 constructions est implantée en ordre ouvert;
- Attendu que cet îlot est passablement atypique, puisqu'il comprend outre la construction projetée, une habitation traditionnelle R+1+T de bonne facture et une habitation plus récente de type pavillonnaire qui ne saurait faire office de référence typologique; que l'ensemble est séparé du reste du contexte par un espace-rue très vaste et ouvert et une plaine de jeux appartenant à la Ville;
- Estimant donc que les connexions au contexte dit "de référence" sont passablement ténues en l'espèce;
- Estimant, dans ces conditions, que le projet peut "vivre" sans générer d'interférences avec son environnement;
- Attendu que le bien est situé à front de 2 voiries, ce qui permet un accès aisé aux garages en relation directe avec le domaine public, sans générer de nuisances sur la zone de jardin de la parcelle voisine;
- Attendu que le cheminement piétonnier de liaison entre les garages et l'immeuble a été déplacé du côté sud de la parcelle, de façon à apaiser les craintes de la voisine réclamante;

Quant à l'opportunité :
- Attendu que, d'une manière générale, Flawinne est un village pourvu en

services de tous ordres (écoles, poste, commerces, infrastructures sportives et de délassement, transports en commun, etc.);
- Attendu que le territoire du village de Flawinne est très "rempli", c'est-à-dire laissant peu d'espaces non bâtis et non destinés à l'urbanisation;
- Attendu que Flawinne est également densément peuplé;
- Vu que les différents services sont disséminés sur l'ensemble du territoire, mais accessibles par tous au moyen des transports publics qui desservent tout le village;
- Attendu qu'il y a, au lieu-dit des 4 seigneurs, un terminus de bus;
- Estimant que l'opportunité de la présente implantation se justifie par cette proximité et cette accessibilité;
- Estimant en outre qu'aucun problème de mobilité ne semble devoir grever ce projet.»;

Considérant qu'il y a lieu de confirmer l'argumentation développée par le Service Technique de l'Urbanisme dans son avis du 19 mars 2007 susvisé et dès lors de ne pas suivre l'avis défavorable émis le 22 décembre 2006 par le fonctionnaire délégué;
DECIDE :
Article 1er . - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Faïk YUKSEK est octroyé pour la construction d'un immeuble à 6 appartements et garages conformément aux plans présentés.
Le titulaire du permis devra :
- respecter les prescriptions techniques émises dans le rapport 6863/05 des services de l'infrastructure en date du 18 novembre 2005 ci-joint;
- respecter les conditions émises par le service incendie en son rapport du 14 décembre 2005;
- respecter les conditions émises par le PMR (personnes à mobilité réduite) en son rapport du 7 novembre 2005 ci-joint; (...)";

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, demande à être mise hors de cause, le permis d'urbanisme attaqué ayant été délivré nonobstant l'avis défavorable du fonctionnaire délégué;

Considérant que s'il est exact que le fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable au projet, il n'a pas exercé de recours à l'encontre du permis attaqué; que la seconde partie adverse a participé à l'élaboration de l'acte attaqué et doit être maintenue à la cause;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé le 17 septembre 2007 et rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le troisième moyen de la requête est fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de l'absence de motivation du permis d'urbanisme, de la motivation inadéquate et de la violation des articles 1er, 2, et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il estime que la première partie adverse n'a pas suffisamment motivé sa décision et n'a pas répondu à ses remarques ainsi qu'aux considérations du

fonctionnaire délégué; qu'il fait valoir que la ville de Namur commet une erreur manifeste d'appréciation en fondant sa décision sur des photomontages non versés au dossier, ce qu'il a également dénoncé dans le cadre de son deuxième moyen, et ajoute que l'avis du service technique urbanisme de la partie adverse ne contient aucune motivation quant au gabarit et à l'intégration du projet; qu'il constate également que le projet est muet à propos de la perte d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité;

Considérant que la première partie adverse répond que le service technique urbanisme, dans son avis du 19 mars 2007, auquel la décision litigieuse se réfère, a relevé que "l'îlot est passablement atypique, puisqu'il comprend outre la construction projetée, une habitation traditionnelle R+1+T de bonne facture et une habitation de type pavillonnaire qui ne saurait faire office de référence typologique; que l'ensemble est séparé du reste du contexte par un espace-rue très vaste et ouvert sur une plaine de jeux appartenant à la Ville", estimant par ailleurs que "les connexions au contexte dit «de référence» sont passablement ténues en l'espèce"; qu'en ce qui concerne la perte d'ensoleillement, de luminosité et d'intimité, elle indique également que le permis est délivré sur la base des délibérations du collège des bourgmestre et échevins du 27 juin 2006 et du 6 octobre 2006 et du collège communal du 17 avril 2007, qui se réfèrent à divers avis du service technique urbanisme de la ville, dont celui du 8 décembre 2005 qui a relevé que "le gabarit proposé, soit R+1+T avec un niveau engagé dans les combles ne semble pas excessif vu la typologie ancienne de Flawinne", que "le pignon ne comprend que 6 fenêtres de dimensions relativement réduites, localisées dans les salles de bains et dans un coin des séjours" et que "les fenêtres situées sur les pignons ne serviront que de prises de lumière sans provoquer de réelles nuisances de prises de vue sur la parcelle des réclamants", ce qui constitue, selon elle, une motivation adéquate;

Considérant que l'exigence de motivation formelle des actes administratifs individuels, telle qu'elle résulte de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, implique notamment l'indication, dans l'acte, des considérations de fait qui lui servent de fondement; que cette motivation ne peut résulter simplement de l'usage de formules stéréotypées ou de clauses de style;

Considérant que la seule circonstance qu'un projet d'urbanisme serait conforme aux dispositions applicables des plans d'aménagement ou d'un permis de lotir ne dispense pas l'administration de son obligation de vérifier s'il peut être réalisé compte tenu des caractéristiques de l'endroit et de justifier sa décision au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant que si 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 ayant conduit à son édiction, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été 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;

Considérant que l'acte attaqué motive la délivrance du permis d'urbanisme et le fait qu'il y a lieu de s'écarter de l'avis négatif du fonctionnaire délégué par la considération que les motifs fondant cet avis défavorable "relèvent de l'appréciation du bon aménagement des lieux et non du respect des dispositions réglementaires" et qu'il considère dès lors "qu'il y a lieu de confirmer l'argumentation développée par le service technique de l'urbanisme de la ville de Namur dans son avis du 19 mars 2007";

Considérant que le fonctionnaire délégué avait motivé son avis défavorable du 22 décembre 2006 notamment par le fait que le projet développait une profondeur bâtie et un gabarit tout à fait excessifs et qu'il ne s'intégrait pas au cadre bâti existant aux motifs qu'il "génère des pignons latéraux de grande dimension conférant un profil disgracieux en totale rupture avec la typologie du bâti local" et que la "profondeur totale de +/- 14,00m est excessive dans le tissu existant où les bâtiments présentent en général des profondeurs bâties de 7 à 9m"; qu'il ajoutait que le terrain concerné, situé à l'extrémité du village de Flawinne, loin du centre et des services, n'apparaissait pas propice au développement d'immeubles à appartements et que le projet ne pouvait être "conditionné";

Considérant que, dans sa réclamation introduite lors de l'enquête publique, le requérant avait notamment fait valoir une perte de luminosité, d'ensoleillement et d'intimité; qu'il ressort tant des photos produites par le requérant que des plans initiaux déposés le 20 septembre 2005 et des plans modifiés déposés les 5 octobre et 6 novembre 2006 que le projet, qui vise un immeuble de 6 appartements sur deux étages s'implantant sur une profondeur de +/- 14 mètres, va générer pour le requérant une perte d'intimité et de luminosité importante pour son logement, pour sa terrasse et pour son jardin, étant donné qu'il prévoit une hauteur de près de 12 mètres au faîte du toit (certes diminuée de 80 cm dans le cadre de la modification des plans), l'ouverture de six fenêtres en façade latérale et l'installation d'une rampe d'accès pour un emplacement de six garages, juste en face des pièces de séjour du requérant et de son jardin;

Considérant qu'il n'est pas possible, à la lecture de l'acte attaqué, de comprendre les raisons pour lesquelles le collège communal a décidé de confirmer l'avis favorable de son service technique de l'urbanisme du 19 mars 2007 et, dès lors, de s'écarter du second avis défavorable au projet donné par le fonctionnaire délégué le 22 décembre 2006; que les considérations de l'acte attaqué selon lesquelles le projet va s'implanter sur un îlot "passablement" atypique composé de bâtiments qui ne sauraient faire office de référence typologique, que "l'ensemble est séparé du reste du contexte par un espace-rue très vaste et ouvert" et que les connexions de référence sont "passablement" ténues, sans même qu'un des motifs de l'acte attaqué ne réponde à la problématique de la profondeur excessive du bâtiment en projet dénoncée par le fonctionnaire délégué, ne constituent pas des réponses adéquates aux critiques portant sur la non-intégration du bâtiment par rapport au cadre bâti local, son implantation en profondeur et la perte de vue et d'intimité pour les voisins; que le fait que la partie adverse estime que le "projet peut "vivre" sans générer d'interférences avec son environnement" s'apparente à une clause de style qui ne peut pas non plus être admise comme une réponse pertinente aux remarques émises lors de l'enquête publique et par le fonctionnaire délégué sur l'inadaptation du projet sur le plan du gabarit et du volume eu égard aux caractéristiques urbanistiques et architecturales du quartier; qu'elle ne prouve pas la prise en considération concrète du bon aménagement des lieux; que la décision attaquée n'est pas adéquatement motivée et que le troisième moyen est fondé;

Considérant qu'il ressort des débats succincts que le Conseil d'Etat peut partager les conclusions du rapport et trancher définitivement l'affaire;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, ni sur la demande de mesures provisoires avec astreinte,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme numéroté FLA6806/588/2005 octroyé le 17/04/2007 par le collège communal de la ville de Namur, à Faïk YUKSEK, pour un bien sis à 5020 Flawinne, rue Château des IV Seigneurs et paraissant cadastré section A, n° 204a, ayant pour objet la construction d'un immeuble à 6 appartements et garages.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension et sur la demande de mesures provisoires avec astreinte.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties adverses.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII[e] chambre, le quinze janvier deux mille huit par :

M. DAOUT, conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN. Fr. DAOUT.