CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 179.636 du 14 février 2008

G/A.173.052/XIII- 4161

En cause: **HORELBEKE** Roger,

ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Namur,**

ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

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

Partie intervenante:

DETHIER Annie,

ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 mai 2006 par Roger HORELBEKE qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 26 janvier 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur à Annie DETHIER, pour la construction de trois immeubles à appartements avenue des Cognassiers à Vedrin-Bouge (Namur);

Vu l'arrêt n° 167.144 du 25 janvier 2007 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 5 mars 2007 par la partie requérante;

Vu la requête introduite le 5 avril 2007 par laquelle Annie DETHIER demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 14 mai 2007 accueillant cette intervention;

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, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 28 janvier 2008, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 11 février 2008 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me G. VANDERMEEREN, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me F. DE MUYNCK, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, 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 se présentent comme suit:

1. Le 17 mars 2005, Annie DETHIER introduit une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un ensemble de trois immeubles à appartements sur des parcelles cadastrées section D, n^{os} 37x2pie, 37w2pie et 37e3pie, sises à Vedrin-Bouge, avenue des Cognassiers.

Les parcelles concernées sont situées en zone d'habitat au plan de secteur de Namur ainsi que, pour partie, en zone d'habitat dispersé au plan communal d'aménagement (P.C.A.) n^{o} 3001A et, pour partie, en "zone de cours et jardins, prairies et cultures" au P.C.A. n^{o} 3bis.

La demande de permis implique des dérogations aux deux plans communaux.

2. Une enquête publique est organisée du 5 au 19 mai 2005 et suscite 84 réclamations individuelles et une pétition de 9 signatures.

3. Le 9 mai 2005, la commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis défavorable motivé notamment comme suit:

" (...)
La C.C.A.T. constate que le projet est en contradiction totale avec les plans communaux d'aménagement en vigueur dans la mesure où il prévoit l'implantation d'une unité de deux immeubles à appartements dans la zone de cours et jardins du P.P.A. n^{o} 3bis et l'implantation de deux autres unités regroupant trois immeubles à appartements dans une zone d'habitation dispersée affectée à la construction d'habitations familiales et dépendances du P.C.A. n^{o} 3001A.
Le projet n'envisage par ailleurs la construction d'aucun parking en sous-sol. Le parking est prévu en surface. La densité de logement et la superficie bâtie et minéralisée ne s'inscrivent pas dans l'environnement bâti de la rue des Cognassiers et son prolongement (lotissement Bouvier en cours de réalisation).
(...)".

4. Le 7 juillet 2005, l'administration communale de Namur invite la demanderesse à modifier les plans de sa demande de permis de façon à rectifier l'alignement du bâtiment C pour l'implanter hors zone de cours et jardins et de rabaisser la hauteur maximale de ce bâtiment de rez + 3 à rez + 2.

Des plans modifiés en ce sens sont déposés le 26 juillet 2005.

5. Le 8 novembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur donne un avis favorable conditionnel.

6. La demande de dérogation est adressée au fonctionnaire délégué le 18 novembre 2005. Celui-ci accorde les dérogations par décision du 16 décembre 2005.

7. Le 26 janvier 2006, le collège des bourgmestre et échevins accorde le permis sollicité. Celui-ci est motivé comme 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 le bien est situé en zone d'habitation dispersée dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 3001A approuvé le 03/07/1989, et en zone de cours, jardins, prairies, cultures dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 3bis approuvé le 17/07/1953 et qui n'ont pas cessé de produire leurs 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: article 330, 11° - application de l'article 113 du C.W.A.T.U.P. : dérogation au PPA 3bis et au PPA n° 3001A.
Attendu que 84 réclamations individuelles et une pétition de 9 signatures ont été réceptionnées dans la période d'enquête publique.
Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du PPA n° 3001a : l'article 3 : zone d'habitations dispersées est une zone affectée à la construction d'habitations familiales et dépendances (garage privé, remise, logement d'animaux domestiques); or le projet prévoit la construction d'immeubles à appartements.
Et du PPA n° 3bis : article 4a : la zone de cours, jardins, prairies, cultures, admet les serres, les poulaillers, garages privés, réserves d'outils, pergolas, gloriettes, etc., or le projet prévoit la construction d'un immeuble à appartements.
Gabarit : un étage est autorisé, or le projet prévoit jusqu'à 4 niveaux.
Qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège des Bourgmestre et Echevins au Fonctionnaire délégué (le) 18 novembre 2005; qu'une telle proposition est requise;
Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date 16 décembre 2005 est favorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :
« Vu que le bien est repris au plan de secteur en zone d'habitat;
Attendu que le projet déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement n° 3001 approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 03/07/1989 en ce qui concerne les points suivants :
- construction de 3 immeubles à appartements en zone d'habitation dispersée (zone affectée à la construction d'habitations familiales);
- l'immeuble C comporte deux étages alors qu'un seul est autorisé;
- emploi d'éléments en bois teinté gris en élévation (matériaux non prévus par les prescriptions);

Vu l'avis favorable circonstancié du Collège des Bourgmestre et Echevins du 08/11/2005;
Considérant que l'enquête publique réalisée conformément à l'article 330, 11° du Code wallon a suscité 84 réclamations individuelles et une pétition de 9 signatures, qu'afin d'en tenir compte le projet a été revu, en ce qui concerne

l'implantation du projet, maintenant entièrement situé en zone d'habitations dispersées, et le gabarit du bâtiment qui est réduit d'un niveau;
Considérant que le projet ne compromet pas le caractère architectural de la zone (existence dans le contexte proche d'autres immeubles à logements multiples): la dérogation est accordée».
Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que les services de l'Infrastructure ont été consultés:
- que leur avis sollicité en date du 29 avril 2005 et transmis en date du 17 juin 2005 est favorable conditionnel;

Considérant que le service Incendie a été consulté:
- que son avis sollicité en date du 29 avril 2005 et transmis en date du 13 mai 2005 est favorable conditionnel;

Considérant que la Commission Consultative de l'Aménagement du Territoire a été consultée:
- que son avis sollicité en date du 29 avril 2005 et transmis en date du 9 mai 2005 est défavorable;

Considérant que le Collectif Accessibilité de Namur a été consulté:
- que son avis sollicité en date du 29 avril 2005 et transmis en date du 10 mai 2005 est défavorable et reprend l'ensemble des points à mettre en conformité afin que le projet réponde aux impositions édictées par le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

Vu son avis préalable favorable conditionné émis sur le projet en sa séance du 8 novembre 2005;
(...)".

Il s'agit de l'acte attaqué.

L'arrêt n/ 167.144 du 25 janvier 2007 a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué pour défaut de risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 1er, 4, 107, §§1er et 4, 114, 330 et 339 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation des articles 1er, 2 et 6 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de l'utilité de l'enquête publique et de l'excès de pouvoir; qu'il soutient que l'acte attaqué ne comporte aucune motivation au regard des critères édictés à l'article 1er du CWATUP et à l'article 2 du décret du 11 septembre 1985 précité et au regard du principe du bon aménagement des lieux; que, selon lui, la seule référence à l'avis du fonctionnaire délégué ne peut constituer une motivation pertinente puisque la compétence du fonctionnaire délégué est limitée à l'octroi de la dérogation et ne s'étend pas

l'admissibilité du projet; qu'il estime que le grief est d'autant plus fondé que lors de l'enquête publique, le voisinage, dont le requérant, a fait valoir diverses préoccupations relatives à la présence exclusive de maisons unifamiliales aux alentours, à la perte du caractère aéré et homogène du quartier, à la perte du calme et de la quiétude qui le caractérise, à la densité et aux gabarits excessifs des constructions projetées, aux problèmes de circulation et de stationnement, à l'impact des constructions sur les infrastructures et l'égouttage et à l'incompatibilité avec la destination générale des zones considérées; que, selon lui, sur ces différents points, le permis d'urbanisme ne répond en aucune manière aux observations ainsi émises;

Considérant que la ville de Namur, première partie adverse, répond que le permis vise tout spécialement et donc se réfère explicitement à l'avis préalable conditionné du collège du 8 novembre 2005; qu'elle fait valoir que cet avis rencontre les avis émis et les observations émises dans le cadre de l'enquête publique et qu'il est donc nécessairement motivé au regard des incidences sur l'environnement et au regard du bon aménagement des lieux; qu'au surplus, elle s'en réfère à justice sur la motivation par référence;

Considérant que la Région wallonne, seconde partie adverse, estime ne pas être concernée par ce moyen qui est relatif à la décision du collège des bourgmestre et échevins de Namur;

Considérant que la partie intervenante se réfère à "l'avis" du fonctionnaire délégué qui fait clairement état de ce que le projet s'intègre dans son environnement bâti et non bâti dans la mesure où il n'en compromet pas le caractère architectural puisque d'autres constructions similaires existent déjà aux alentours; qu'elle se réfère aussi à l'avis préalable du collège du 8 novembre 2005 qui, s'il n'a pas été reproduit dans l'acte attaqué, a été porté à la connaissance du requérant avant que celui-ci n'introduise son recours; que le collège reprend cet avis et conclut que l'acte attaqué est motivé à suffisance en ce que, par référence tant à "l'avis" du fonctionnaire délégué qu'à son avis du 8 novembre 2005, il répond adéquatement aux réclamations et expose les raisons pour lesquelles il estime que le projet s'intègre dans l'environnement bâti et non bâti;

Considérant qu'aucune motivation n'est présentée justifiant qu'il soit dérogé au P.C.A.; que, dès lors, même si l'acte attaqué reproduit la décision du fonctionnaire délégué, qui statue sur les dérogations demandées, celui-ci ne les justifie pas, que ce soit en application des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ou en application des articles 113 et 114 du CWATUP, chacune de ces dispositions exigeant que l'autorité expose les circonstances

exceptionnelles qui justifient qu'il soit dérogé aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir;

Considérant, par ailleurs, que l'acte attaqué ne répond pas non plus aux objections soulevées lors de l'enquête publique; que l'argumentation de l'intervenante ne peut être suivie lorsqu'elle prétend que ces motifs sont contenus dans l'avis du collège des bourgmestre et échevins du 8 novembre 2005, lequel est visé dans l'acte attaqué; qu'en effet, s'il y a lieu d'admettre la conformité d'une motivation par référence par rapport aux articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, c'est notamment à la condition que l'avis auquel il est fait référence soit reproduit in extenso dans l'acte attaqué ou ait été porté à la connaissance de son destinataire au plus tard le jour de la notification de l'acte qui cause grief; que, contrairement à ce que soutient la partie intervenante, il ne suffit pas que le destinataire de l'acte ait connaissance de l'avis même si c'est postérieurement à la notification de cet acte; qu'en l'espèce, il ne ressort aucunement du dossier administratif ni d'aucune autre pièce que ce destinataire a eu connaissance de l'avis auquel se réfère l'acte à lui notifié, au plus tard avec cette notification; que le premier moyen est manifestement fondé,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 26 janvier 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur à Annie DETHIER, pour la construction de trois immeubles à appartements avenue des Cognassiers à Vedrin-Bouge (Namur).

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{lle} WIAME, greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

V. WIAME. M. HANOTIAU.