

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 198.420 du 1^{er} décembre 2009

A. 193.802/XIII-5349

En cause : **DELVOSALLE** Léon,
ayant élu domicile chez
Me Marie BAZIER, avocat,
rue Jaumain 16
5330 Assesse,

contre :

la Ville de Namur.

Partie intervenante :

**la Société anonyme TRANSPORTS,
DEMENAGEMENTS, LOCATIONS,
SERVICES**, en abrégé "**TDLS**",
ayant élu domicile
rue Jean Noël 32/7
5002 Saint-Servais.

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

Vu la requête unique introduite le 17 août 2009 par Léon DELVOSALLE qui demande l'annulation du "permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la Ville de Namur en date du 12 mai 2009 à Monsieur Faïk YUKSEK, en vue de construire un immeuble de 6 appartements et garages sur un terrain sis rue Château des Quatre Seigneurs, cadastré section A, n° 204a", ainsi que la suspension de l'exécution de cette décision et des mesures provisoires avec astreinte;

Vu la requête, introduite le 17 septembre 2009, par laquelle la société anonyme TRANSPORTS, DEMENAGEMENTS, LOCATIONS, SERVICES, en abrégé "TDLS", demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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 l'ordonnance du 23 octobre 2009 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 25 novembre 2009 à 10.00 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOUILLARD, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me G. BEAUJEAN, loco Me Ph. KOUTNY, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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 de la cause se présentent 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 Quatre 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 m sous corniche et à 11,96 m au faîte. La parcelle concernée, dont le requérant est le voisin direct, est située en zone d'habitat au plan de secteur de Namur.

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'association sans but lucratif "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.

6. Le 8 décembre 2005, le service technique de l'urbanisme de la Ville émet un avis favorable conditionnel. Le 14 décembre 2005, le centre régional de secours dépose son rapport.

7. Par des courriers datés des 10 février 2006 et 27 mars 2006, le requérant et son conseil émettent des observations complémentaires.

8. Le 7 juin 2006, le service technique de l'urbanisme de la Ville constate que les plans ont été modifiés par rabaissement de 80 cm des hauteurs sous corniche et du faîtage et rend un avis favorable.

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

10. Le collège des bourgmestre et échevins décide, par délibération motivée du 27 juin 2006, d'accepter les plans modifiés.

11. Le 13 juillet 2006, le requérant adresse à la Ville un nouveau courrier de réclamation, assorti d'une pétition.

12. Par un acte notarié du 8 septembre 2006, la société TDLS acquiert, auprès de Faïk YUKSEK, le terrain sur lequel doit s'implanter le projet litigieux.

13. Sur la base de nouveaux plans modifiés déposés les 5 octobre et 6 novembre 2006, le collège communal décide, par une délibération du 14 novembre 2006, de rendre un avis favorable sur le projet.

14. Le 22 décembre 2006, le fonctionnaire délégué rend un avis défavorable sur le projet.

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

16. Le 19 mars 2007, le service technique de l'urbanisme maintient son avis favorable.

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

18. Le permis d'urbanisme, délivré le 10 mai 2007, est annulé par l'arrêt n° 178.586 du 15 janvier 2008 du Conseil d'Etat.

19. Le 16 septembre 2008, le collège communal accepte le dépôt de nouveaux plans modifiés datés du 18 août 2008. Ces derniers tendent à :

- biaiser la toiture du bâtiment du côté de la propriété du requérant;
- ardoiser la pointe des pignons;
- prévoir en élévation latérales des fenêtres à soufflets et à vitrage dépoli.

20. Le 21 octobre 2008, de nouveaux plans modifiés sont déposés aux fins d'opérer les modifications liées à la toiture des deux côtés de celle-ci et non d'un seul côté comme c'était le cas dans la version précédente. Une étude d'ensoleillement est également déposée.

21. Le 27 octobre 2008, le service technique de l'urbanisme de la Ville de Namur rend un avis favorable au projet tel que modifié.

22. Le 25 novembre 2008, le collège communal accepte le dépôt des plans datés du 21 octobre 2008 et décide de soumettre ces derniers à enquête publique, sur la base de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE). Cette enquête publique se déroule du 10 au 24 décembre 2008.

23. Le 3 février 2009, le collège communal décide d'organiser une nouvelle enquête publique au motif que les plans des façades des bâtiments ne se trouvaient pas dans le dossier de la première enquête. La seconde enquête publique est alors organisée du 25 février au 11 mars 2009. Lors de celle-ci, le requérant, ainsi que Monsieur ARNOULD, déposent des réclamations.

24. Le 7 mai 2009, le service technique de l'urbanisme de la Ville de Namur maintient son avis favorable et reprend son avis émis le 8 mars 2005.

25. Le 12 mai 2009, le collège communal décide de délivrer le permis d'urbanisme sollicité par Faïk YUKSEK pour la construction d'un immeuble de 6 appartements. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est délivré le 15 juin 2009 sur un formulaire reprenant l'intégralité de la délibération du 12 mai 2009;

Considérant que, par requête introduite le 17 septembre 2009, la S.A. TDLS, qui a acheté le bien litigieux à Faïk YUKSEK en date du 8 septembre 2006, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande;

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 12 octobre 2009 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 premier moyen de la requête est fondé;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de l'excès de pouvoir, de la violation des dispositions du CWATUPE et plus précisément des articles 107 et 116, des principes de bonne administration, d'instruction minutieuse et de motivation adéquate; que, dans une première branche, il constate que les plans modifiés approuvés par le collège communal ne comportent plus les garages prévus dans la demande initiale, mentionnés désormais uniquement sur le plan d'implantation comme faisant l'objet d'une demande de permis séparée, alors que c'est pourtant la construction de ces garages qui rendait nécessaire l'organisation de l'enquête publique; qu'il estime que le projet serait ainsi "saucissonné" et que l'autorité administrative n'aurait pas pu statuer en pleine connaissance de cause; que, dans une seconde branche, il rappelle que le fonctionnaire délégué avait émis un avis défavorable concernant le projet initial ayant donné lieu au permis annulé et constate qu'il n'a pas été consulté sur les plans modifiés du projet, alors que les modifications apportées audit projet ne sont pas accessoires, ce qu'il détaille, de sorte qu'il faut considérer que le collège communal a pris sa décision sans avis du fonctionnaire délégué, alors qu'il s'agissait d'une formalité substantielle;

Considérant que la partie adverse répond, quant à la première branche du moyen, qu'il n'y a pas eu "saucissonnage" de la demande de permis d'urbanisme en l'espèce étant donné, d'une part, que les garages ne font pas partie du projet et que, d'autre part, les deux demandes de permis portant sur deux objets distincts ont été

introduites concomitamment auprès de la même autorité administrative qui a pris sa décision en parfaite connaissance de cause; qu'elle relève que le collège communal a suspendu l'instruction de la demande de permis des garages et a organisé l'enquête publique dans le cadre de la présente demande, tout en manifestant sa volonté d'évaluer les deux objets globalement; qu'elle répond, quant à la seconde branche, que l'autorité administrative peut octroyer un permis d'urbanisme sur la base de plans modifiés, sans procéder à une nouvelle instruction complète de la demande, lorsque, comme en l'espèce selon elle, les modifications des plans sont accessoires et visent à répondre aux objections suscitées par les plans initiaux; qu'elle estime qu'en l'espèce, les plans modifiés sont intervenus précisément pour rencontrer en partie les objections du requérant et du fonctionnaire délégué et souligne que le fait que le conseil communal ait soumis le dossier à une nouvelle enquête publique alors qu'il n'y était pas tenu est sans incidence;

Considérant que l'intervenante fait valoir que le moyen, en sa première branche, constitue la réitération des objections soulevées lors de l'enquête publique, que l'immeuble litigieux est exempt d'enquête publique étant donné qu'il est inférieur à 15 mètres de profondeur, de sorte que les griefs soulevés sont étrangers à l'objet du permis mais afférents aux garages pour lesquels une demande distincte a été introduite sans qu'à l'heure actuelle, un permis ait été délivré; quant à ce qui concerne l'arrêt d'annulation n° 178.586 du 15 janvier 2008 qui avait décidé qu'était fondé le moyen lié à l'installation d'une rampe d'accès pour un emplacement de 6 garages, juste en face des pièces de séjour des requérants, elle estime que ce moyen a été rencontré étant donné que les garages sont à présent projetés à front de la rue Georges Emmanuel et font l'objet d'une demande de permis séparée; que, sur la seconde branche, elle estime également que la demande ne constitue pas un projet repris ab initio mais, au contraire, l'amendement du projet aux fins de rencontrer l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que l'arrêt du Conseil d'Etat n° 178.586 du 15 janvier 2008 a annulé le permis d'urbanisme délivré le 17 avril 2007 au terme des motifs suivants :

- " 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 édicton, 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 faite 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'à la suite de cet arrêt, de nouveaux plans modifiés ont été déposés le 16 septembre 2008; que ceux-ci visaient à biaiser la toiture du bâtiment litigieux du côté de la propriété du requérant, ardoiser la pointe des pignons et prévoir en élévation latérale des fenêtres à soufflets et à vitrage dépoli; qu'ensuite de nouveaux plans modifiés ont encore été déposés le 21 octobre 2008 de manière à équilibrer les modifications liées à la toiture des deux côtés de celle-ci; que ces plans ont été approuvés par le collège en date du 25 novembre 2008 et soumis à une première enquête publique du 10 au 24 décembre 2008, enquête qui a dû être recommencée étant donné que les plans des façades ne se trouvaient plus au dossier soumis à consultation; que, lors de la seconde enquête publique, qui s'est déroulée du 25 février au 11 mars 2009, le requérant a déposé une réclamation dans laquelle il déplore la politique du fait accompli et rappelle les critiques qu'il avait formulé lors de la délivrance du premier permis, critiques corroborées par le fonctionnaire délégué qui soulignait dans son avis défavorable la profondeur bâtie et le gabarit excessifs du bâtiment et sa non-intégration dans le cadre bâti environnant; que, dans cette réclamation, le requérant invoquait encore une perte de luminosité et d'intimité et exposait en quoi les garages, implantés à l'arrière du bâtiment dans le premier projet, ayant disparu, les futurs résidents gareront leurs voitures à l'arrière du bâtiment, ce qui générera des nuisances;

Considérant que l'acte attaqué est notamment motivé comme suit, quant aux éléments postérieurs à l'arrêt du Conseil d'Etat n° 178.586 du 15 janvier 2008 annulant le permis d'urbanisme délivré le 17 avril 2007 :

" Seconde instruction

Attendu, suite à l'annulation d'un permis d'urbanisme par le Conseil d'Etat, que le collège communal peut reprendre position sur le projet ayant fait l'objet du permis d'urbanisme annulé ou peut faire apporter à celui-ci toute modification visant à répondre aux motifs retenus à l'appui de l'arrêté d'annulation.

Attendu, sur pied de l'article 116, § 6, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), que le demandeur de permis a déposé des plans modifiés en date du 18 août 2008 visant à :

- biaiser la toiture du bâtiment du côté de la propriété du requérant;
- ardoiser la pointe des pignons;
- prévoir, en élévations latérales, des fenêtres à soufflet et à vitrage dépoli;

Vu sa décision prise en sa séance du 16 septembre 2008 d'accepter le dépôt de ces plans modifiés et de soumettre ceux-ci aux formalités d'enquête publique;

Attendu, après un nouvel examen des plans modifiés avant de lancer les formalités d'enquête publique, qu'il a été constaté par le service technique de l'urbanisme que les modifications liées à la toiture du bâtiment n'avaient été opérées que du côté de

la propriété du requérant; que celles-ci, dans un souci de cohérence architecturale, se doivent d'être opérées des deux côtés du bâtiment;

Vu les plans modifiés en ce sens déposés le 21 octobre 2008 par le demandeur de permis, lequel a profité de cette occasion pour déposer officiellement au dossier une note de réponse aux remarques formulées par le requérant datée du 18 octobre 2008 et une étude d'ensoleillement de la parcelle concernée et de sa répercussion sur la propriété du requérant;

Vu l'avis favorable émis le 27 octobre 2008 par le service technique de l'urbanisme portant sur le principe d'accepter ou non le dépôt des plans modifiés, au terme duquel celui-ci estime :

- vu l'étude d'ensoleillement fournie en complément du dossier; cette étude démontre le peu de préjudice objectivement subi par la propriété des réclamants, d'autant que l'élévation des pignons a été réduite par la présence des croupes;
- la propriété des réclamants est, comme stipulé au rapport de l'architecte daté du 18 octobre 2008 figurant au dossier, d'ores et déjà bordée du côté du projet d'une haie de thuyas d'une hauteur approximative de 4 mètres;
- dès lors, la perte d'ensoleillement consécutive au projet s'avère négligeable et la perte d'intimité est maintenant résolue par l'emploi de vitrage opalin sur les deux pignons;

Vu sa décision prise en sa séance du 25 novembre 2008 d'accepter le dépôt des plans modifiés précités et de soumettre ceux-ci aux formalités d'enquête publique;

Attendu que le projet a été soumis aux formalités d'enquête publique prévues aux articles 332 et suivants du CWATUPE, en application de l'article 330, 2°, durant la période allant du 10 au 24 décembre 2008;

Attendu qu'une réclamation a été introduite dans le cadre de cette enquête publique dont le contenu figure au dossier;

Attendu, pour une raison encore à ce jour inexpliquée, que les plans portant sur les façades du bâtiment ne se trouvaient plus dans le dossier d'enquête publique alors que ceux-ci ont été dûment réceptionnés au service administratif de l'Urbanisme; que cette disparition ne peut être due à une négligence de la part du service dans la mesure où le dossier d'enquête publique a été préparé par ledit service dont deux agents peuvent catégoriquement certifier que les plans des façades s'y trouvaient;

Attendu, pour cette raison, que les personnes qui sont venues consulter le dossier mis à l'enquête publique n'ont pu prendre connaissance des plans portant sur les façades du bâtiment et dès lors de l'ensemble du projet tel que modifié;

Attendu que l'architecte, auteur du projet, a de nouveau déposé 6 exemplaires complets de plans et 3 exemplaires de la perspective axonométrique;

Vu sa décision prise en sa séance du 3 février 2009 d'accepter le dépôt des plans tels que modifiés et de soumettre ceux-ci à nouveau aux formalités d'enquête publique;

Attendu que le projet a été à nouveau soumis aux formalités d'enquête publique prévues aux articles 332 et suivants du Cwatup, en application de l'article 330, 2°, durant la période allant du 25 février au 11 mars 2009;

Attendu que deux réclamations ont été introduites dans le cadre de cette enquête publique et ce, pour les motifs suivants :

1. Le gabarit de cette construction ne permet pas une intégration correcte dans l'environnement du quartier. Le bâti environnant est de type unifamilial, composé d'un rez + 1, l'étage étant généralement intégré en toiture. L'impact

visuel ne peut être que catastrophique, en particulier en venant du cimetière et de la rue des Communes.

2. Dans le projet initial, la contrainte urbanistique de la hauteur sous corniche a été contournée par l'architecte de manière assez grossière en prévoyant une importante «lucarne» avec face avant dans le plan de la façade à rue, le gabarit en hauteur des bâtiments voisins se trouvant de ce fait largement dépassé avec une hauteur «de fait» de la façade dépassant de plus de 2 m. la hauteur sous corniche autorisée.
3. L'importance en profondeur de ce bâtiment conduit, tout en respectant les pentes autorisées, à une hauteur très importante au niveau du faîtage. De ce fait, la volumétrie écrase littéralement les constructions voisines (de droite et de gauche). Les modifications apportées au projet suite à la précédente enquête ne solutionnent pas ce problème de manière satisfaisante.
4. Le dépassement de la profondeur autorisée rend incompréhensible le fait qu'on ait accordé le permis d'urbanisme sans enquête préalable, d'autant plus que l'impact négatif sur la qualité de vie des habitants de la maison de droite (et de sa valeur) est évident.
5. Un réclamant demande de tenir compte du reportage photographique qu'il avait fait lors d'une précédente enquête et qui se trouve toujours dans le dossier.
6. Le maître d'oeuvre n'a pas tenu compte des réclamations déposées auparavant. Il se limite à corriger une omission; ne pas avoir biaisé un côté de la toiture du bâtiment.
7. Le maître d'oeuvre mise sur la politique du fait accompli. D'ailleurs, ne doit-on pas parler plutôt d'un permis de régularisation?
8. Les matériaux ne sont pas en harmonie avec ceux existant.
9. Le projet fait face à une aire de jeux de laquelle il y avait une impression de dégagement et d'espace vers la rue. Le projet vient casser ces impressions et refermer l'espace.
10. Les garages implantés à l'arrière du bâtiment dans le premier projet ont disparu. Les voitures se gareront à l'arrière du bâtiment et vont générer un va-et-vient continu. C'est une source de nombreuses nuisances, en plus que cet accès se fait le long de la parcelle d'un réclamant (rue Château des 4 Seigneurs, 2).
11. Six nouvelles familles vont générer un trafic supplémentaire conséquent, source de nuisances inattendues et d'insécurité. L'infrastructure routière n'est pas adaptée.
12. Le projet plonge dans l'intimité du voisin (rue Château des 4 Seigneurs, 2), les fenêtres ne sont pas des châssis dormants mais battants. La perte d'intimité est totale. Il va subir aussi une perte de luminosité et de soleil totale.
13. S'il est accepté, le projet créera un précédent dangereux faisant jurisprudence. Il faut y être attentif car de multiples parcelles non construites seraient susceptibles de faire l'objet de pareils projets.
14. Le chemin piéton le long de la parcelle du voisin, l'empêchera de jouir de sa terrasse;

Vu l'avis favorable émis le 7 mai 2009 par le service technique de l'urbanisme, reprenant son avis émis en date du 8 décembre 2005, et ce, aux motifs suivants :

- Maintenant la raison de l'enquête publique, à savoir l'article 330, 2° du CWATUPE, bâtiment dont la profondeur excède 15m. et dépasse de plus de 4m. les constructions situées sur les propriétés voisines - que dès lors ce sont toujours bien les garages qui nécessitent la tenue de l'enquête publique.
- Observant que, de nouveau, rien dans le contenu des réclamations ne porte sur l'objet de l'enquête, mais au contraire sur l'immeuble en lui-même, réglementairement exempt d'enquête.
- Répondant point par point :
 1. il a déjà été démontré que le gabarit du projet, soit R+1+1 étage engagé en combles, avec 6.10m. de hauteur sous corniche, ne doit pas être considéré comme excessif au regard du contexte bâti composé d'anciennes maisons de type villageois comprenant R+1+T avec de grandes hauteurs sous plafond -

typologie qui est, par contre, totalement contredite par l'habitation voisine de droite (le réclamant), soit un bungalow non représentatif;

2. en l'absence de prescriptions urbanistiques, ce qui est le cas en l'espèce, c'est le contexte qui fait office de référence; les lucarnes sont des dispositifs de toiture qui n'entrent pas en ligne de compte pour la mesure de la hauteur sous corniche;
3. la profondeur de la bâtisse projetée est, dans l'absolu, plus importante que celle des habitations voisines, sans toutefois que l'arrière du bâtiment projeté ne dépasse le pignon arrière de la maison du réclamant; vu son implantation à front de voirie, la profondeur totale de l'immeuble projeté, mesurée depuis l'alignement est de facto inférieure d'1 mètre à celle de la maison des réclamants; en outre, la profondeur construite n'est pas le seul facteur déterminant l'impact d'un bâtiment dans le paysage, celui-ci doit être apprécié en fonction également du gabarit et de la pente de toiture; en l'espèce, la faible hauteur sous corniche (6,10 m. = voir point 1 précité), et l'amendement proposé, à savoir des croupes, sont de nature à fortement réduire l'impact du bâtiment dans le paysage;
4. si la profondeur du bâtiment projeté (14m.) est légèrement supérieure à celle du contexte, elle reste insuffisante (moins de 15 mètres) pour entrer dans le champ d'application de l'article 330, 2° du CWATUPE; il est normal que ce point ne soit pas l'objet de l'enquête;
5. le service technique a eu l'occasion de se rendre sur le terrain plusieurs fois;
6. le maître d'oeuvre a biaisé les deux pignons, pour une solution volumétrique harmonieuse;
7. le permis a été mis en oeuvre légalement, suite à une autorisation obtenue; un recours au Conseil d'Etat n'est pas suspensif des effets d'un permis délivré; le maître d'oeuvre peut donc commencer son chantier en toute légalité;
8. les matériaux sont traditionnels, de la brique et de l'ardoise artificielle, mis en oeuvre de façon contemporaine, ce qui ne constitue pas un motif de refus;
9. la plaine de jeu constitue à elle seule la respiration du quartier, et il est logique de border par des constructions un espace public;
10. il existe un second permis en cours pour la construction des 6 garages; il est faux de dire que le sentier passe le long de la propriété des réclamants, cette donnée a été modifiée dès le premier permis délivré, prenant ainsi en compte la remarque émise à l'époque par les réclamants (voir rapport du 18 décembre 2005);
11. la rue Georges Emmanuel et le plateau des 4 seigneurs sont des voiries de gabarit plus que suffisant pour supporter l'accroissement de trafic lié à l'installation de 6 familles; rappelons qu'un peu plus loin se situe le nouveau cimetière de Flawinne, site qui génère lui aussi du charroi, et personne ne semble s'en plaindre;
12. En ce qui concerne la perte d'intimité la distance d'implantation par rapport à la limite parcellaire est de plus de 3.00 mètres, ce qui induit que, au regard du Code Civil, des baies peuvent être percées dans le pignon; ces baies sont munies, au projet - sans que ce soit une obligation légale, mais simplement une volonté du demandeur - de fenêtres à soufflets et à vitrage dépoli, ce qui empêche toute vue directe vers la propriété des réclamants; la perte d'intimité liée au percement des pignons est donc objectivement nulle.
En ce qui concerne la perte d'ensoleillement : la perte d'ensoleillement, objective, mais résultant de toute construction quelle qu'elle soit sur ce terrain, construction rendue possible pour rappel par l'inscription dudit terrain en zone d'habitat au plan de secteur, est fortement limitée en l'espèce par les croupes proposées en amendement; cette perte d'ensoleillement tant décriée par le réclamant tient aussi au fait de l'exiguïté de sa parcelle, de sa bâtisse implantée perpendiculairement à la voirie contrairement à la logique villageoise, avec pour résultante une façade sud distante d'à peine 3.40 mètres de la limite de parcelle;

13. Flawinne est un village dense de deuxième couronne; des interventions de ce type, parcimonieuses, peuvent trouver leur place dans ce contexte;
14. se référer au point 10 précité.

En ce qui concerne la dimension et la proportion des pignons, le fait de biaiser la toiture et d'en ardoiser la base verticale non seulement diminuera objectivement l'impact de ces pignons, mais en modifiera substantiellement la perception; en effet, ceux-ci apparaîtront plutôt comme des acrotères aux lignes majoritairement horizontales, leur redonnant une proportion rectangulaire sensiblement plus calme et moins lourde que celle des pignons initialement autorisés;

Appréciation

Considérant que le projet a, depuis l'annulation du permis d'urbanisme par le Conseil d'Etat, évolué et présente les modifications suivantes :

- pour rappel, le projet a déjà été modifié lors de l'instruction initiale de la demande de permis d'urbanisme pour abaisser de 80 centimètres la hauteur sous corniche et de faîtage du bâtiment;
- les garages projetés initialement à l'arrière du bâtiment principal sont à présent projetés à front de la rue Georges Emmanuel et font l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée introduite en date du 30 août 2007 et dont l'instruction a été suspendue dans l'attente de la nouvelle décision à prendre en l'espèce suite à l'arrêt d'annulation du Conseil d'Etat;
- la liaison piétonne reliant la rue Château des Quatre Seigneurs aux garages précités, initialement prévue le long de la propriété des réclamants, a été déplacée de l'autre côté de la parcelle le long de l'autre limite parcellaire;
- la toiture du bâtiment a été latéralement biaisée, la pointe des pignons ardoisée et les élévations latérales présentent des fenêtres à soufflet et à vitrage dépoli;
- l'architecte, auteur du projet, a déposé en date du 18 octobre 2008, une note d'argumentations suite aux objections émises lors des enquêtes publiques et une projection de l'ombre portée du bâtiment sur l'habitation des réclamants en mars, juin, septembre et décembre (12h-14h et 16h);

Considérant qu'il y a lieu de confirmer l'argumentation développée par le service technique de l'urbanisme dans ses avis précités au titre d'avis sur le projet et de réponse aux objections émises tant par le fonctionnaire délégué que par les réclamants s'étant manifestés lors des enquêtes publiques;

Considérant qu'il y a lieu de compléter cette argumentation par les considérations suivantes :

Quant au gabarit de l'immeuble

Considérant que l'objet de la demande est parfaitement compatible avec la destination générale de la zone d'habitat dans laquelle il s'implante vouée à la résidence;

Considérant, en l'absence de prescriptions réglementaires spécifiques, qu'il convient dès lors d'examiner le projet en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Considérant que le contexte bâti environnant est composé d'anciennes maisons de type villageois comprenant un gabarit R+1+T avec de grandes hauteurs sous plafond; que cette typologie est par ailleurs totalement contredite par l'habitation voisine de droite étant un bungalow non représentatif du contexte bâti majoritaire de Flawinne;

Considérant que le projet présente un gabarit R+1+1 étage engagé en combles avec une hauteur sous corniche de 6.10 mètres; eu égard au contexte bâti environnant, le gabarit proposé ne peut être considéré comme excessif;
Considérant, pour le surplus, que cette hauteur sous corniche est qualifiée d'acceptable par le fonctionnaire délégué;

Quant aux matériaux

Considérant que le projet propose des matériaux tout à fait traditionnels (brique de ton rouge-brun et ardoise artificielle de teinte anthracite); que ces matériaux se retrouvent par ailleurs dans l'habitat traditionnel local et ne sont pas de nature à créer une rupture par rapport au contexte bâti environnant;

Quant à la voie d'accès aux garages projetés en fond de parcelle

Considérant que ces garages font l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée; que, par ailleurs, aucun transit automobile n'est à craindre le long de la parcelle du voisin de droite dans la mesure où, d'une part, la liaison prévue entre la rue Château des 4 seigneurs et le fond de parcelle est une liaison piétonne et, d'autre part, que cette liaison a été déplacée le long de l'autre limite parcellaire;

Quant à l'infrastructure routière

Considérant que la rue Château des 4 seigneurs présente une largeur d'assiette de 7 mètres et une largeur de revêtement hydrocarboné de 5 mètres 90; que l'infrastructure paraît dès lors parfaitement suffisante pour absorber tant le trafic non lié à l'immeuble projeté que celui induit par les futurs occupants de l'immeuble projeté;

Quant à la perte d'intimité

Considérant que le projet prévoit désormais en élévations latérales des fenêtres à soufflet et à vitrage dépoli; que, tel que l'indique les plans, ces fenêtres n'auront d'autre utilité que de ventiler les pièces concernées et ne permettront nullement d'user de vues directes sur le fond des voisins de droite; qu'en cette mesure, l'intimité des voisins de droite sera préservée; que, de plus, la liaison piétonne est désormais prévue le long de l'autre limite parcellaire;

Considérant enfin, et à titre subsidiaire, que l'intimité des voisins de droite est renforcée par l'aménagement paysager de leur propre parcelle; qu'en effet, une haie de thuyas d'une hauteur relativement importante borde la limite de leur propriété;

Quant à la perte d'ensoleillement

Vu les projections d'ombre portée du bâtiment existant sur la parcelle voisine de droite réalisées par l'architecte, auteur du projet, à différents mois de l'année et heures de la journée;

Considérant qu'il est indéniable que l'immeuble projeté va engendrer des zones d'ombre sur la parcelle voisine de droite; qu'en ce qui concerne les pièces de séjour du requérant, celles-ci ne profitent déjà que relativement de l'ensoleillement de par la présence d'une haie de thuyas en limite parcellaire;

Considérant que l'immeuble projeté ne créera pas d'ombre portée de nature telle que l'habitation voisine de droite sera complètement privée d'ensoleillement; qu'en fonction de l'orientation des parcelles, elle bénéficiera toujours d'un ensoleillement qui, bien que réduit à certaines périodes de l'année, demeure raisonnable;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler que la parcelle concernée par le projet est reprise en zone d'habitat au plan de secteur et dès lors, dans l'absolu, destinée à recevoir une construction multi-résidentielle ou non; que, même à considérer un bâtiment dont le gabarit serait revu à la baisse, l'habitation sise sur la parcelle

voisine de droite, de par son implantation, son orientation et l'exiguïté de la parcelle, subirait une perte inévitable d'ensoleillement; qu'en l'espèce, tel que démontré ci-avant, la perte d'ensoleillement existe mais peut être considérée comme raisonnable eu égard à ces paramètres;
Considérant, enfin, que les modifications apportées à la toiture du bâtiment visant à la biaiser sont de nature à limiter davantage la perte d'ensoleillement subie par la propriété voisine de droite;

Evaluation des incidences sur l'environnement

Vu les dispositions du Livre I^{er} du Code de l'environnement imposant au collège communal, dans sa décision, à peine de nullité mais sans préjudice du pouvoir de réformation de l'autorité compétente sur recours, de statuer explicitement sur la nécessité qu'il y avait ou non de réaliser une étude d'incidences et, dans l'affirmative, de refuser le permis demandé;

Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement figurant au dossier et les critères de sélection pertinents à prendre en compte tels que repris à l'article D.66 § 2;

Considérant, statuant au stade de sa décision définitive, que cet examen doit être opéré critère par critère :

1. Caractéristique du projet considérées par rapport :
 - a) à la dimension du projet
Le projet porte sur la construction d'un immeuble de 6 appartements.
 - b) au cumul avec d'autres projets
Le projet n'est pas lié à un autre projet situé à proximité et s'implante dans un contexte où les parcelles environnantes sont en grande majorité bâties. Aucun cumul avec d'autres projets n'est dès lors en l'espèce à prendre en compte.
 - c) à l'utilisation des ressources naturelles
Au sens de l'article D.94 3°, 5° et 16° du Livre I^{er} du Code de l'environnement, il y a lieu d'entendre par ressource naturelle : «les espèces et habitats naturels protégés, les eaux et les sols».
Le projet n'est nullement repris dans un site Natura 2000 et ne sert nullement d'abri à des espèces et/ou habitats naturels protégés au sens de la réglementation y afférente. Il ne met en oeuvre aucune activité susceptible d'affecter les sols et sous-sols concernés au même titre que les eaux.
 - d) à la production de déchets
Il n'y a pas du tout lieu de craindre une production de déchets anormalement supérieure à celle classiquement constatée pour un projet de ce type. De plus, les déchets produits dans cette mesure seront collectés hebdomadairement et le tri sélectif des déchets est également d'application dans cette partie du territoire communal.
 - e) à la pollution et aux nuisances, en ce compris pour la santé
Aucune activité génératrice de pollution démesurée n'est prévue par le projet. La jouissance des futurs logements n'engendrera pas de pollution anormalement élevée au vu de leur affectation unifamiliale et ce, quel que soit le système de chauffage retenu.
Quant aux nuisances pour la santé, le projet n'est pas de nature à porter préjudice et atteinte à la santé tant des futurs occupants que de la population environnante.
Quant aux autres nuisances (sonores, olfactives, visuelles, ...), celles-ci ne seront pas anormalement différentes de celles raisonnablement rencontrées dans un tissu bâti villageois.
 - f) au risque d'accidents, eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en oeuvre

Le projet ne met en oeuvre aucune substance ou technologie particulière et dès lors ne peut être source d'accidents liés à leur utilisation. Au vu de sa nature et de sa dimension, aucun risque d'accident majeur n'est à craindre.

2. Sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet considérée en prenant en compte :
 - a) l'occupation des sols existants
L'ensemble de la propriété est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur. Le projet s'implante dès lors dans une zone uniforme destinée à l'habitation, ce qui représente, du reste, la finalité du projet.
 - b) La richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone.
Le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur principalement destinée à la résidence. Tel que déjà démontré au point 1. c), le terrain concerné ne dispose pas de ressources naturelles particulières et sa mise en oeuvre ne va pas affecter de manière irréversible la nature et la qualité des sols et sous-sols.
 - c) la capacité de charge de l'environnement naturel
Rien n'est de nature à remettre en cause la capacité de charge de l'environnement.
 3. Incidences notables du projet en fonction des critères précités notamment par rapport à :
 - a) l'étendue de l'incidence (zone géographique et importance de la population affectée)
L'étendue d'une éventuelle incidence est limitée. En effet, la zone géographique considérée se limite à un quartier. En ce qui concerne la population affectée, celle-ci ne dépasserait pas une dizaine de riverains. Il est à relever que seul un riverain avait décidé d'attaquer le premier permis délivré le 17 avril 2007.
 - b) la nature transfrontière de l'incidence
L'incidence ne présente pas de caractère transfrontalier. En effet, le projet s'implante à l'intérieur des frontières belges et vu l'ampleur relative de ce projet et l'éloignement des frontières nationales, aucune incidence transfrontalière n'est à envisager.
 - c) l'ampleur et la complexité de l'incidence
L'ampleur et la complexité d'une éventuelle incidence n'excédera en toutes hypothèses pas celles conformes à tout type de projet destiné à l'habitation.
 - d) la probabilité de l'incidence
L'incidence existe mais est propre à toutes zones d'habitat, destinées à l'habitation.
 - e) la durée, la fréquence et la réversibilité de l'incidence
Il est malaisé de définir la durée, la fréquence et la réversibilité de l'incidence. En toutes hypothèses, l'incidence n'excédera pas celles conformes à tout type de projet destiné à l'habitation.
- Considérant, au vu de l'ensemble de l'argumentation ci-dessus développée, que plus rien ne s'oppose en l'espèce à la délivrance du permis d'urbanisme";

Considérant que la partie adverse a estimé, dans le cadre de la demande qui a donné lieu au permis attaqué, que la construction des garages litigieux fait partie intégrante du projet au point que l'organisation de l'enquête publique est liée à leur construction, et ce, sans que les plans figurant ceux-ci soient joints à la demande; qu'il n'est par ailleurs pas contesté que les garages font partie du projet dans sa globalité, qu'ils seront nécessaires aux résidents de l'immeuble litigieux et s'implantent sur la

même parcelle; que, dans sa réclamation déposée dans le cadre de l'enquête publique concernant le présent permis, le requérant a notamment souligné quelles étaient les nuisances qu'il craignait de voir survenir de par l'absence de garages pour les résidents de l'immeuble;

Considérant que, dans sa motivation, le permis attaqué renvoie, sur ces questions, au futur permis d'urbanisme concernant les garages, et semble partir du présupposé que cette demande sera d'office accordée; que la partie adverse s'appuie dès lors sur un événement futur et aléatoire pour se dispenser de l'analyse de l'impact des nuisances générées par la réalisation du projet dans sa globalité, nuisances qui ont été dénoncées dans le cadre de l'enquête publique;

Considérant que même si les deux demandes de permis ont été introduites concomitamment devant la même autorité administrative, celle-ci n'a pu statuer en pleine connaissance de cause et n'a pas pu analyser l'impact du projet sur le voisinage sans examiner le projet dans sa globalité en renvoyant à plus tard l'examen de la question des garages; qu'il ne peut être soutenu que le projet s'intègre à son environnement bâti et non bâti alors qu'une de ses parties fait l'objet d'une autre demande qui ne fait pas l'objet de la même instruction; que le moyen est fondé en sa première branche; qu'il n'y a pas lieu d'examiner la seconde branche du moyen qui, à la supposer fondée, ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus;

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 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme TRANSPORTS, DEMENAGEMENTS, LOCATIONS, SERVICES, en abrégé "TDLS", est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la Ville de Namur en date du 12 mai 2009 à Faik YUKSEK, en vue de construire un immeuble de 6 appartements sur un terrain sis rue Château des Quatre Seigneurs, cadastré section A, n° 204a.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 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 premier décembre deux mille neuf par :

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

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

Fr. DAOUT.