

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 224.457 du 2 août 2013

A.209.612/XIII-6691

En cause : **VAN DE WALLE** Marie-Joseph,
ayant élu domicile chez
Me Lionel-Albert BAUM, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

la Ville de Namur,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur.

Parties intervenantes :

NOEL-MEBROUR (M. et Mme),
ayant tous deux élu domicile
avenue de la Dame 110
5100 Jambes.

**LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS,
SIEGEANT EN REFERE,**

Vu la requête unique introduite le 31 juillet 2013 par Marie-Joseph VAN DE WALLE en ce qu'elle contient une demande suspension sous le bénéfice de l'extrême urgence de la délibération du collège communal de la ville de Namur du 13 juin 2013 octroyant le permis sollicité par Monsieur et Madame NOEL-MEBROUR ayant pour objet la transformation d'une habitation sise avenue de la Dame, 110 à Jambes, et cadastrée sous section H, n° 78a;

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

Vu l'ordonnance du 31 juillet 2013, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 1^{er} août 2013 à 14.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me G. WINAND, loco Me L.-A. BAUM, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me J. BOUILLARD, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie adverse, Me Y. TILQUIN, loco Me O. BARTHELEMY, avocat, comparaissant pour M. et M^{me} NOEL-MEBROUR, parties intervenantes, et M. NOEL;

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

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Le 13 septembre 2011, Monsieur et Madame NOEL-MEBROUR introduisent une demande de permis d'urbanisme pour la transformation de leur habitation.

Le dossier est complété le 15 mars 2012.

2. Le 27 mars 2012, le collège communal délivre le permis sollicité qui est notifié aux demandeurs le 9 mai 2012.

Ce permis est notamment 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 repris en classe A (minimum 35 logements/Hectare) au projet de schéma de structure;

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

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Mr et Mme NOEL – MEBROUR est octroyé pour la transformation d'une habitation".

3. Le 27 avril 2013, les bénéficiaires du permis commencent les travaux.

4. Le 8 mai 2013, la requérante introduit une requête unique en annulation et en suspension sous le bénéfice de l'extrême urgence contre le permis précité.

Par un arrêt n° 223.474 du 14 mai 2013, le Conseil d'Etat suspend l'exécution dudit permis.

5. Le 13 juin 2013, le collège communal retire le permis délivré le 27 mars 2012 et délivre un nouveau permis rédigé notamment comme suit :

" [...]

Attendu que le service de l'Urbanisme a réexaminé le dossier de demande de permis d'urbanisme eu égard aux moyens développés dans la requête déposée au Conseil d'Etat; qu'il en a conclu qu'aucune modification du projet n'est nécessaire en l'espèce, qu'une nouvelle délivrance du permis en question n'est pas à remettre en cause, par contre celle-ci se doit d'être motivée adéquatement;

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 repris en classe A (35 logements/ha) au schéma de structure communal approuvé définitivement par le Conseil communal du 23 avril 2012 et entré en vigueur le 24 septembre 2012;

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

Appréciation

Vu l'avis favorable émis par le service technique de l'Urbanisme, confirmé suite à une deuxième analyse faisant l'objet d'un relevé de critères d'appréciation, repris ci-après :

Intégration au cadre bâti :

- Mode d'implantation : contigu
- Superficie de la parcelle : 2 ares 43
- Coefficient d'occupation du sol : 32.9%
- Gabarit : projet rez avec toiture plate
- Toiture : plate
- Matériau de parement : brique
- Matériau de toiture : plate
- Qualité architecturale générale : bonne intégration avec une architecture simple qui réorganise diverses annexes implantées de manière totalement anarchique;

Opportunité :

- programme par rapport au contexte : le programme de par sa surface bâtie et la profondeur de construction est tout à fait compatible et est même moindre que certains bâtiments du voisinage immédiat;

Paramètres secondaires :

- présence d'un jardin : oui

- habitabilité/confort du logement : réorganisation du rez apportant un meilleur confort à ce logement à destination unifamiliale;

Considérant que ce projet est en parfaite harmonie par rapport au contexte bâti en général et aux voisins directs en particulier;

Considérant que ce projet est bien intégré et, via sa toiture plate, engendre moins d'impact concernant l'ensoleillement et les vues que d'autres projets du même type existant dans la rue;

Vu l'article D.68, §3 dernier alinéa du Code de l'Environnement indiquant qu'à défaut d'avoir été prise lors de l'examen du caractère complet et recevable de la demande, la décision portant sur la nécessité d'exiger une étude d'incidences doit être prise au stade de l'appréciation définitive;

Vu la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement figurant au dossier;

Considérant que le projet consiste au réaménagement du rez-de-chaussée d'une habitation existante en remplaçant les annexes existantes obsolètes par une nouvelle extension; que cette transformation n'engendre pas de construction à une profondeur supérieur à 15 mètres;

Considérant que le projet s'implante, a fortiori, à front d'une voirie suffisamment aménagée et équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, munie d'un système d'égouttage; qu'il s'implante dans un contexte environnant majoritairement bâti, repris en zone d'habitat au plan de secteur dont la résidence est la destination principale, ce qui est du reste la finalité du projet et vise le meilleur confort au sein même d'une maison unifamiliale;

Considérant, pour ces motifs et au regard des critères de sélection pertinents repris à l'article D.66, §2 du Code de l'Environnement, qu'il n'y a pas lieu en l'espèce d'ordonner la réalisation d'une étude d'incidences;

Après examen et pondération des éléments ci-dessus développés;

[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant qu'à l'audience du 1^{er} août 2013, Monsieur et Madame NOEL-MEBROUR, bénéficiaires du permis attaqué, demandent à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant, quant à l'extrême urgence, que la requérante expose avoir reçu copie du nouveau permis d'urbanisme le 23 juillet 2013 et que ce même jour, les travaux ont recommencé; qu'elle fait valoir que les travaux, portant sur la construction d'une annexe, seront rapidement réalisés et que plusieurs murs ont déjà été démolis;

Considérant que la partie adverse conteste le recours à la procédure d'extrême urgence; qu'elle estime que la requérante n'a pas fait diligence en attendant neuf jours avant d'introduire le recours;

Considérant que, d'une part, la requérante rend vraisemblable que le recours à la procédure de suspension ordinaire ne puisse prévenir le risque de préjudice grave difficilement réparable; que, d'autre part, quant à la diligence à agir, outre la circonstance des vacances du conseil habituel de la requérante, la requête en suspension d'extrême urgence introduite dans un délai de huit jours n'est pas tardive; que la requête est recevable en ce qu'elle est introduite selon la procédure d'extrême urgence; que l'exception doit être rejetée;

Considérant que l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973, dispose comme suit :

" La suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 1^{er}, 107, et 115 et suivants du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de la violation du principe de bonne administration et de minutie, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, de l'excès de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation de l'autorité de chose jugée de l'arrêt n° 223.474 du 14 mai 2013, en ce que la partie adverse affirme sans autre démonstration que le projet s'intègre au contexte bâti général et aux voisins directs en particulier, alors que les dispositions visées au moyen imposent à l'administration d'examiner une demande de permis avec soin et minutie et de faire apparaître, par une motivation adéquate et circonstanciée, l'examen auquel elle a procédé;

qu'elle observe que, en l'espèce, la partie adverse se réfère à un avis émis par le service de l'urbanisme qui, notamment, estime que "le programme de par sa surface bâtie et la profondeur de construction est tout à fait compatible et est même moindre que certains bâtiments du voisinage immédiat"; qu'elle relève aussi que l'acte attaqué considère "que ce projet est en parfaite harmonie par rapport au contexte bâti en général et aux voisins directs en particulier" et que le projet est "bien intégré et, via sa toiture plate, engendre moins d'impact concernant l'ensoleillement et les vues que d'autres projets du même type existant dans la rue"; qu'elle cite l'arrêt n° 223.474 du 14 mai 2013, précité, selon lequel, notamment, l'autorité compétente "doit exposer de manière concrète les motifs qui justifient que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant; qu'il appartient à l'autorité compétente d'apprécier non seulement l'intégration du projet par rapport aux constructions environnantes, mais également par rapport aux maisons voisines, directement concernées par le projet"; qu'elle estime que cette appréciation du projet par rapport à sa maison s'impose davantage dès lors qu'elle avait exposé dans sa précédente requête les divers

préjudices graves que lui occasionnerait le projet litigieux et que l'arrêt précité avait d'ailleurs jugé ces préjudices établis en l'espèce, tout en ajoutant que "la circonstance que des annexes du même type soient nombreuses dans le voisinage n'exclut pas la réalisation concrète d'un préjudice grave et ce d'autant moins que l'administration n'a pas pris en compte la situation de la requérante"; qu'elle constate que la partie adverse n'a pas davantage pris en compte sa situation, se contentant d'affirmer que le projet est en parfaite harmonie par rapport au contexte bâti en général et aux voisins directs en particulier sans étayer cette affirmation stéréotypée; que, s'agissant de la perte d'ensoleillement, elle fait valoir que l'affirmation selon lequel le projet avec sa toiture plate "engendre moins d'impact concernant l'ensoleillement et les vues que d'autres projets du même type existant dans la rue", montre que sa situation n'a pas été prise en compte et se heurte directement à l'enseignement de l'arrêt précité; qu'elle estime qu'en toute hypothèse, la partie adverse reste en défaut d'exposer concrètement les motifs de son appréciation du projet eu égard à sa maison, directement voisine et se contente de formules stéréotypées et creuses;

Considérant que la partie adverse répond que la décision attaquée fait apparaître qu'elle a pris en considération l'impact du projet sur le voisinage, justifie en quoi le projet est conforme au bon aménagement des lieux et justifie également de l'intégration du projet au cadre bâti et non bâti; qu'elle rappelle les termes de la motivation et fait valoir qu'il s'agit d'une appréciation discrétionnaire de l'autorité administrative, qui n'est ni erronée en fait, ni déraisonnable en droit; qu'elle estime que la requérante se trompe en fait lorsqu'elle soutient que la ville n'a pas pris en compte sa situation, se contentant d'une formule stéréotypée; qu'elle soutient que des éléments concrets sont avancés, qui visent directement la situation de la requérante; qu'elle affirme aussi que le fait que le projet a déjà été reconnu comme constituant un préjudice grave difficilement réparable ne démontre en rien l'absence d'une motivation adéquate; qu'elle fait valoir que "la majorité des projets constitue d'ailleurs généralement un tel préjudice"; qu'elle estime avoir démontré, par une motivation adéquate, qu'elle s'est souciée concrètement de l'intégration du projet, notamment en ce qui concerne la question de l'ensoleillement affectant directement la requérante;

Considérant que les parties intervenantes se rallient à l'analyse faite par la partie adverse;

Considérant que pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée, tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; que cette motivation doit être adéquate; que la motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été

précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise;

Considérant qu'il appartient à l'autorité de motiver sa décision au regard du bon aménagement des lieux; que l'autorité compétente doit examiner concrètement pour chaque demande de permis la compatibilité de la construction envisagée avec l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait; que l'autorité qui accorde le permis doit exposer de manière concrète les motifs qui justifient que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant; qu'il appartient à l'autorité compétente d'apprécier non seulement l'intégration du projet par rapport aux constructions environnantes, mais également par rapport aux maisons voisines, directement concernées par le projet;

Considérant que, s'agissant de l'appréciation du projet au regard des habitations voisines, l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

" Vu l'avis favorable du service technique de l'urbanisme, confirmé suite à une analyse faisant l'objet d'un relevé de critères d'appréciation, repris ci-après :

[...]

Opportunité :

- programme par rapport au contexte : le programme de par sa surface bâtie et la profondeur de construction est tout à fait compatible et est même moindre que certains bâtiments du voisinage immédiat;

Considérant que ce projet est en parfaite harmonie par rapport au contexte bâti en général et aux voisins directs en particulier;

Considérant que ce projet est bien intégré et, via sa toiture plate, engendre moins d'impact concernant l'ensoleillement et les vues que d'autres projets du même type existant dans la rue;

[...]"

Considérant qu'une telle motivation ne suffit pas à démontrer que la partie adverse a procédé à un examen concret et précis de l'impact de la construction litigieuse sur l'habitation de la requérante;

Considérant, à cet égard, que l'affirmation selon laquelle une toiture plate engendre moins d'impact concernant l'ensoleillement et les vues que d'autres projets du même type existant dans la rue, même si elle peut ne pas être erronée, ne témoigne cependant pas d'un examen concret de l'impact du projet sur l'habitation de la requérante; qu'en effet, il apparaît des plans que l'extension projetée, longue de 6,25 mètres et d'une hauteur de 3,50 mètres, débordera d'environ 2,75 mètres l'annexe de la requérante dans laquelle se situe, outre la salle de bains, la salle à manger; qu'il y a lieu

d'observer que les plans ne donnent aucune indication quant à l'orientation de la construction; qu'à l'audience, l'intervenant confirme que le soleil se lève à l'arrière des habitations, en sorte que, comme l'affirme la requérante, l'extension se trouve au sud par rapport à l'annexe de la requérante et à sa terrasse, située en contre-bas; que la partie adverse ne paraît pas avoir tenu compte de cet élément concret, se contentant d'une affirmation générale quant au contexte bâti environnant, alors même que l'arrêt n° 223.474, du 14 mai 2013, retenait précisément, au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable, la perte de lumière et d'ensoleillement;

Considérant que la requérante soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué risque de causer un préjudice grave difficilement réparable;

qu'elle expose que l'annexe en question doit s'ériger sur la parcelle contigüe, à la limite de la sienne et au sud de celle-ci, qu'elle aura une hauteur de plus de 3,50 mètres sur 3 mètres de profondeur à partir de sa propre maison;

qu'elle fait notamment valoir une perte de luminosité et d'ensoleillement; qu'elle explique qu'elle ne pourra plus profiter du soleil sur sa terrasse, que sa salle de bains sera "plongée dans le noir" et qu'une perte significative de luminosité sera ressentie dans son salon-salle à manger; qu'elle ajoute être handicapée et avoir fait aménager l'accès à sa terrasse en siège roulant, ne pouvoir se lever et ressentir d'autant plus la perte d'ensoleillement et la sensation d'enfermement; qu'elle juge ce préjudice grave et ce, d'autant plus qu'il n'a nullement été examiné par la partie adverse; qu'elle le tient pour difficilement réparable compte tenu du fait que l'annulation du permis ne suffira pas à le réparer si elle intervient après la réalisation des travaux;

Considérant que les intervenants font valoir que leur projet est nécessaire au logement de leur famille; qu'ils soulignent que la plupart des maisons de la rue disposent d'une annexe arrière; qu'ils expliquent que leur projet doit être réalisé en même temps que celui de leur voisin du sud qui érigera une annexe du même gabarit que la leur;

Considérant que l'arrêt n° 223.474 du 14 mai 2013 a jugé sur ce point comme suit :

" Considérant que, dans les circonstances de la cause, l'érection d'une telle annexe à la limite des fonds et directement contre la terrasse de la requérante la privera d'une importante source d'ensoleillement et de lumière; que le mur actuel est beaucoup plus bas et n'est pas de nature à causer de perte d'ensoleillement et de lumière; que l'exécution du permis sera donc la cause de la privation dénoncée; que la circonstance que des annexes du même type soient nombreuses dans le voisinage, n'exclut pas la réalisation concrète d'un préjudice grave et ce d'autant moins que l'administration n'a pas pris en compte la situation de la requérante, voisine immédiate du projet, avant de décider de délivrer le permis attaqué; que la

privation décrite d'ensoleillement et de lumière constituerait en l'espèce un préjudice grave pour la requérante qui jouissait jusqu'alors de la possibilité de prendre le soleil sur sa terrasse; que la remise en l'état après achèvement d'une construction est très aléatoire; que le préjudice allégué est difficilement réparable;"

Considérant que, le projet demeurant inchangé et en l'absence d'une motivation qui permettrait de comprendre en quoi la perte de lumière et d'ensoleillement n'est pas constitutive d'un préjudice grave difficilement réparable, l'analyse faite par l'arrêt précité garde toute sa pertinence;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution de l'acte attaqué sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Monsieur et Madame NOEL-MEBROUR est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 13 juin 2013 par le collège communal de la ville de Namur à Monsieur et Madame NOEL-MEBROUR pour la transformation d'une habitation sise avenue de la Dame, 110 à Jambes.

Article 3.

Le présent arrêt sera notifié par télécopie.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VI^e chambre des
vacations, siégeant en référé, le deux août deux mille treize par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. DUPONT,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

X. DUPONT.

S. GUFFENS.