CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.279 du 29 octobre 2013

A. 209.324/XIII-6665

En cause : **HANNOSSET** Jean-François,
ayant élu domicile chez
Me Matthieu GUIOT, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

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,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

WALCH Arnaud,
ayant élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 2 juillet 2013 par Jean-François HANNOSSET qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 2 mai 2013 par la ville de Namur à Arnaud WALCH pour la construction d'une habitation unifamiliale sur un terrain sis rue des Blanchisseries, cadastré section E, n° 187c, à l'exception de la disposition relative au retrait du précédent permis;

Vu la requête introduite le 19 juillet 2013 par laquelle Arnaud WALCH demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

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

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

Vu l'ordonnance du 29 août 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 9 octobre 2013 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me M. GUIOT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me J. BOUILLARD, loco Me P. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Y. TOURNAI, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me A. FRAIKIN, loco Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, 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 sont résumés comme suit dans l'arrêt n° 216.113 du 28 octobre 2011 :

" 1. Le requérant est propriétaire d'une parcelle sur laquelle se trouve sa maison d'habitation et qui jouxte un terrain appartenant à Arnaud WALCH et à son épouse.

Le bien du requérant est grevé d'une servitude de passage donnant accès au terrain de Arnaud WALCH et de son épouse. Un différend les oppose toutefois quant à la largeur de cette servitude. Elle serait de 4,30 mètres selon la partie intervenante, tandis que selon le requérant, elle ne serait que de 1,30 mètre.

2. Le 2 février 2010, Arnaud WALCH introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'une habitation sur son bien. Ce bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Namur adopté par l'arrêté de l'exécutif régional wallon le 14 mai 1986.

3. Une enquête publique est organisée du 19 février au 5 mars 2010. Elle suscite deux réclamations, dont celle du requérant.

4. Le 15 mars 2010, les services techniques de la ville de Namur émettent un avis défavorable sur la demande. Il se lit notamment comme suit : «Le seul accès au domaine public de la parcelle est constitué par une servitude de passage dont la largeur n'excède pas 1,20 m. A notre connaissance, aucun acte notarié ne garantit une servitude de largeur suffisante (3,00 m) pour accéder au bien. On peut donc considérer que la parcelle est enclavée (...)».

5. Le 26 avril 2010, le demandeur de permis transmet à la ville des pièces complémentaires relatives à la servitude de passage.

6. Le 4 mai 2010, le département du cadre de vie de la ville de Namur émet un avis favorable sur la demande.

7. Le 2 juin 2010, le département de la nature et des forêts, direction de Namur, émet un avis favorable sur la demande à condition, notamment, de préserver le frêne présent sur la parcelle.

8. Le 29 juillet 2010, la ville adresse au demandeur de permis un courrier dans lequel elle lui indique qu'«au vu des différents documents composant le dossier et à la lumière de l'atlas des chemins vicinaux, de l'acte de constitution de servitude et du relevé du géomètre [...], [sa] parcelle n'est certes pas enclavée en droit, mais ne dispose pas d'un accès suffisamment large pour laisser passer voitures et, a fortiori, camions et engins de chantier». Ce courrier précise que : «Ce problème, uniquement de droit civil, ne relève nullement des compétences de la ville dans le cadre de la police administrative de l'urbanisme, sauf si celle-ci exige un accès voiture à votre future habitation, ce qui est le cas, et, dès lors, dans l'état actuel du dossier, ne peut que vous refuser le permis d'urbanisme».

9. Le 28 septembre 2010, le collège communal de la ville de Namur décide d'inviter le demandeur à déposer des plans modificatifs afin de répondre aux différentes objections émises portant, d'une part sur l'implantation du bâtiment et, d'autre part, sur le système de traitement et d'évacuation des eaux.

10. Le 7 octobre 2010, le collège communal de la ville de Namur informe le demandeur de permis qu'il a pris acte que l'accès de la parcelle peut être garanti par l'existence à cet endroit d'une servitude d'utilité publique sur fond privé et qu'il a décidé de l'inviter à déposer les modifications nécessaires au projet afin de répondre aux exigences et objections émises par le département régional de la nature et des forêts et par le département des voies publiques de la ville.

11. Le 12 octobre 2010, le demandeur de permis dépose des plans modifiés. Les modifications portent sur l'implantation du bâtiment et la mise en conformité par rapport aux exigences du département des voies publiques en ce qui concerne l'évacuation des eaux usées.

12. Une seconde enquête publique est organisée du 3 au 18 novembre 2010. Une réclamation est introduite par le requérant, qui s'étonne du changement d'attitude des autorités communales par rapport à la première demande de permis et qui s'oppose formellement au projet.

13. Le 5 novembre 2010, le service de travaux publics de la ville émet un avis dans lequel il relève notamment qu'«aucun document en possession de l'administration ne garantit un accès de largeur suffisante à la parcelle. Ce problème doit être résolu avant la mise en œuvre du permis».

14. Le 23 novembre 2010, le service technique urbanisme de la ville de Namur propose de conditionner le permis à la réalisation d'une toiture végétale ou, à tout le moins, lestée de graviers roulés.

15. Le 30 novembre 2010, le collège communal de la ville de Namur émet un avis favorable préalable sur le projet tel que modifié moyennant le respect des conditions émises par le département des voies publiques le 5 novembre 2010.

16. Le 29 décembre 2010, le requérant adresse au fonctionnaire délégué de la Région wallonne un courrier dans lequel il fait part de son opposition au projet.

17. Le 4 janvier 2011, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande modifiée.

18. Le 20 janvier 2011, une réunion de concertation est organisée à l'initiative du service urbanisme de la ville de Namur en présence de Arnaud WALCH et Jean-François HANNOSSET, avec, pour objectif, de «confronter les points de vue des différentes parties concernées tant sur le projet que sur l'accès à la parcelle, lequel était sévèrement remis en cause par le réclamant».

19. Le 15 mars 2011, le collège communal de la ville de Namur délivre le permis sollicité moyennant le respect des prescriptions et conditions formulées par le département des voies publiques de la ville dans son avis du 5 novembre 2010 et par le département régional de la nature et des forêts dans son avis du 2 juin 2010".

Considérant qu'il y a lieu de compléter cet exposé comme suit :

20. L'arrêt n° 216.113 du 28 octobre 2011 annule le permis d'urbanisme délivré par la ville de Namur le 15 mars 2011 à Arnaud WALCH.

21. Le 14 décembre 2011, des plans modifiés, une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et une attestation du propriétaire des parcelles cadastrées section E, 148c et 146b permettant à Arnaud WALCH de les emprunter pour accéder au chantier sont déposés à l'administration communale.

Le 27 décembre 2012, le collège communal accepte ce dépôt, déclare la demande complète, confirme sa décision de ne pas ordonner la réalisation d'une étude d'incidences et charge l'administration de l'instruction complémentaire de la demande.

22. L'enquête publique se tient du 25 janvier au 8 février 2012, trois réclamations sont introduites.

23. Le 25 juin 2012, les avis du centre régional de secours et du fonctionnaire délégué sont demandés.

24. Le 6 juillet 2012, le centre régional de secours indique que l'arrêté royal du 19 décembre 1997 modifiant l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les

normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire, n'est pas d'application aux maisons unifamiliales et que "l'accès est suffisant pour permettre le passage des véhicules des services de secours".

25. Le 10 juillet 2012, le fonctionnaire délégué constate que les plans modifiés suppriment le car-port et l'abri de jardin mais que subsistent un chemin d'accès de 4,20 mètres à 6 mètres de large et une vaste aire de manœuvre qui ne sont pas destinés uniquement aux piétons contrairement aux indications du collège communal qui considère que la parcelle n'est plus accessible à des véhicules. Il estime qu'il n'est pas opportun d'autoriser de tels aménagements du sol avant que le litige relatif à la servitude de passage ne soit résolu. Il conclut que les plans modifiés ne répondent pas à ses objections du 4 janvier 2011 et émet un avis défavorable.

26. Le 25 septembre 2012, le service mobilité de la ville émet l'avis favorable suivant :

" La construction ne pose pas de problème en termes d'accès. Aussi, la voirie communale aura la capacité d'absorber le stationnement des visiteurs de la maison unifamiliale projetée en plus du stationnement de la maison voisine existante".

27. Le 13 novembre 2012, la ville de Namur décide d'octroyer le permis sous condition. Un recours, portant le numéro de rôle A. 207.891/XIII-6520, est introduit contre ce permis.

28. Le 2 mai 2013, la ville de Namur décide de retirer ce permis du 13 novembre 2012. L'arrêt n° 223.709 du 4 juin 2013 constate ce retrait et décide qu'il n'y a plus lieu de statuer.

29. Dans la même décision, la ville de Namur délivre un nouveau permis. Il s'agit de l'acte attaqué qui contient notamment les motifs suivants :

" [...] Appréciation définitive

Considérant qu'il y a lieu de confirmer l'ensemble de son argumentation développée dans ses avis précités ainsi que dans ceux émis par le service technique de l'urbanisme tant au titre de réponses aux observations émises lors de l'enquête publique qu'aux objections émises par le fonctionnaire délégué;

Considérant toutefois que l'objection émise par le fonctionnaire délégué dans son avis du 10 juillet 2012 précité semble à la fois tant pertinente que raisonnable; qu'il n'apparaît pas en effet opportun d'autoriser les aménagements des sols tels que prévus au projet sur parcelle privée (allée de gravier) tant que le litige opposant le demandeur de permis et le voisin direct du projet, par ailleurs réclamant lors de l'enquête publique, portant sur l'assiette de l'accès en domaine public à la parcelle concernée reste pendant auprès des autorités judiciaires; que

la préoccupation en l'espèce est de ne pas autoriser des aménagements au sol sur parcelle privée pouvant laisser supposer un accès automobile à la parcelle dans l'état actuel du litige précité;

Considérant, tel que démontré ci-avant, que l'accès piéton en domaine public à la parcelle quant à lui n'est pas remis en cause; qu'il semble à cet égard tout à fait pertinent et utile d'autoriser dès à présent un aménagement au sol sur parcelle privée permettant l'accès piéton jusqu'à la construction projetée depuis la rue des Blanchisseries; que l'accès sur parcelle privée tel que prévu au plan sera réduit sur tout son développement à une largeur de 1,50 mètre vers la limite Nord de la parcelle jusqu'à la limite de la zone qualifiée d'«aire de manœuvre» par le fonctionnaire délégué; que cette zone peut rester dans l'état tel que prévu aux plans au vu de la réduction du chemin d'accès imposée ne permettant plus le passage des véhicules automobiles; qu'en effet, rien n'empêche que cette zone soit maintenue comme telle au titre d'aménagement généralement rencontré aux abords des constructions;

Considérant, quant aux modalités d'intervention des services de secours remises en cause lors de l'enquête publique, que l'avis précité du centre régional de secours lève toute ambiguïté à cet égard; que l'accès jusqu'à l'entrée de la parcelle est en effet garanti via la rue des Blanchisseries; qu'il apparaît, par ailleurs et en tout état de cause, pour le moins inapproprié et déraisonnable de remettre en cause l'intervention des services de secours en raison du litige actuellement pendant portant sur l'étendue de l'assiette de la servitude de passage dans la mesure où, dans les faits, un véhicule de secours pourrait stationner sur ladite servitude de passage en cas d'intervention; que le raisonnement contraire reviendrait à remettre en cause l'intervention efficace des services de secours également pour l'habitation du réclamant;

Considérant que le système d'évacuation des eaux usées devra se conformer aux prescriptions techniques émises par le département des voies publiques dans son rapport n° 8235/10 du 05 novembre 2010 et, à cet égard, que les aménagements nécessaires au raccordement à la canalisation d'égouttage existante rue des Blanchisseries devront être effectués dans la partie non contestée d'accès à la parcelle située en domaine public; qu'il en sera de même pour ceux nécessaires au raccordement du projet aux réseaux d'eau et d'électricité;

Examens complémentaires

Attendu, en sa séance du 28 août 2012, qu'il a souhaité reporter l'examen de ce dossier portant sur son appréciation définitive afin de recueillir un ultime avis du service communal de la mobilité sur la capacité de la rue des Blanchisseries à accueillir le stationnement des véhicules tant du demandeur de permis que de ses éventuels visiteurs occasionnels;

Vu, à cet égard, l'avis émis le 25 septembre 2012 par le service communal de la mobilité, lequel, après avoir pris connaissance de l'ensemble du dossier, émet un avis favorable sur la demande de permis au motif que la construction ne pose pas de problème en termes d'accès; qu'aussi, la voirie communale aura la capacité d'absorber le stationnement des visiteurs de la maison unifamiliale projetée en plus du stationnement de la maison voisine existante;

Attendu, en sa séance du 23 octobre 2012, après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments ci-dessus développés et de l'avis émis par le service de la mobilité, qu'il a souhaité :
- reporter, à nouveau, à 15 jours, l'examen de ce dossier portant sur son appréciation définitive afin d'examiner une nouvelle fois les objections émises lors de l'enquête publique dont principalement celles du voisin direct du projet (n° 11 de la rue des Blanchisseries) que celui-ci a rappelé dans un courriel adressé à la ville le 22 octobre 2012;

- réunir les deux protagonistes (le demandeur et le voisin direct du projet) et leurs conseils en présence du conseil de la ville et des membres du collège qui le souhaitent;

Considérant qu'il a été suffisamment et adéquatement répondu supra aux objections émises lors de l'enquête publique; que l'ensemble de l'argumentation ci-dessus développée peut être à cet égard entièrement confirmée;

Considérant, subséquemment aux observations émises par le voisin direct du projet dans son courriel précité majoritairement similaires à celles exprimées lors de l'enquête publique, qu'il y a lieu toutefois d'apporter les précisions complémentaires à l'ensemble de l'argumentation jusqu'ici développée;

Considérant que l'avis du service mobilité a également pris en compte dans son analyse les besoins de stationnement «visiteurs» du réclamant; qu'il ne peut être raisonnablement soutenu de «réserver» l'usage du domaine public existant rue des Blanchisseries aux seuls besoins de la société du réclamant; qu'a cet égard, le domaine public existant est suffisant apte (6 mètres de largeur de revêtement hydrocarboné) à accueillir les besoins visiteurs des deux parcelles qu'il dessert à titre principal (parcelle concernée par le projet et celle du réclamant);

Considérant que la modification apportée à l'implantation du projet a été pleinement et adéquatement justifiée principalement afin de conserver le frêne existant sur la parcelle (arbre remarquable); que favoriser une implantation plus en rapport avec le domaine public, d'une part, reviendra à condamner l'arbre en question et d'autre part, à rapprocher le projet des limites de propriété du réclamant et partant à induire éventuellement des nuisances dans son chef qu'il y a lieu, en tout état de cause, d'éviter;

Considérant que c'est le réclamant lui-même qui, lors de la réunion de concertation précitée, a fait état d'un éventuel refus de permis d'urbanisme qui aurait été délivré sur la parcelle concernée par le projet dans les années 1980; que cette information a été reprise dans les notes figurant au dossier relatant les propos tenus en réunion afin d'opérer la vérification demandée par le réclamant; qu'après vérification, aucune trace d'une quelconque décision antérieure portant sur cette parcelle n'a été retrouvée;

Considérant, au vu de ces éléments complémentaires et de l'examen opéré de l'ensemble du dossier concerné, que réunir les protagonistes de ce dossier ne s'avère plus utile dans la mesure où cette réunion n'est pas a priori susceptible d'apporter d'éléments nouveaux à la bonne compréhension du projet et des différents intérêts en présence;

Mise en demeure du demandeur

Vu le courrier lui adressé le 31 octobre 2012 par Me DELHEZ, conseil du demandeur, l'invitant et, au besoin, le mettant formellement en demeure de délivrer le permis dans les 8 jours et, à défaut, l'informant d'une assignation en justice en responsabilité civile à son encontre en paiement de dommages et intérêts subis par son client en suite de l'annulation par le Conseil d'Etat du permis d'urbanisme qu'il a initialement délivré et de la mise en oeuvre du chantier à ce jour à l'arrêt;

Nouveau recours au Conseil d'Etat

Vu sa décision, prise en sa séance du 13 novembre 2012, reprise ci-après :
- de confirmer ses décisions antérieures de ne pas ordonner en l'espèce la réalisation d'une étude d'incidences.
- d'accorder, sur base du projet tel que modifié et complété, le permis d'urbanisme à M. Arnaud WALCH pour la construction d'une habitation sur

un bien sis à Temploux, rue des Blanchisseries et paraissant cadastré section E n° 187c, moyennant le strict respect des conditions suivantes :
- se conformer aux conditions émises par le D.V.P. [lire : département des voies publiques] en date du 05 novembre 2010 et par la D.N.F. [lire : Département de la Nature et des Forêts] en date du 02 juin 2010.
- réaliser une toiture végétale ou à tout le moins lestée de graviers roulés.
- réduire l'accès à la construction projetée sur parcelle privée, tel que prévu aux plans, sur tout son développement à une largeur de 1,50 mètre vers la limite Nord de la parcelle jusqu'à la limite de la zone qualifiée d'«aire de manœuvre» par le fonctionnaire délégué.
- les aménagements nécessaires au raccordement à la canalisation d'égouttage existante rue des Blanchisseries devront être effectués dans la partie non contestée d'accès à la parcelle située en domaine public. Il en sera de même pour ceux nécessaires au raccordement du projet aux réseaux d'eau et d'électricité,

Attendu que cette décision a fait l'objet d'un nouveau recours introduit auprès du Conseil d'Etat à l'initiative de M. Jean-François HANNOSSET, voisin direct du projet, rue des Blanchisseries, 11 à Temploux, le 1er février 2013;

Vu le rapport de l'auditeur du Conseil d'Etat du 26 mars 2013 concluant à l'annulation du permis d'urbanisme précité du 13 novembre 2012 (notifié le 06 décembre 2012) pour le motif suivant «Aucun de ces extraits (du permis d'urbanisme notifié le 06 décembre 2012) ne concerne le revirement d'attitude de l'autorité en ce qui concerne l'accès en véhicule des habitants de l'immeuble en projet sur le terrain concerné. L'acte attaqué ne répond pas à une des critiques émises par l'arrêt n° 213.113 [lire : 216.113] du 28 octobre 2011»;

Appréciation complémentaire

Considérant d'abord que l'arrêt du Conseil d'Etat n° 216.113 du 28 octobre 2011 concernait un projet différent, qui prévoyait un accès pour les véhicules à la maison;

Considérant, d'autre part, que la lettre adressée le 29 juillet 2010 par notre administration au demandeur de permis énonçait ce qui suit :

«au vu des différents documents composant le dossier à la lumière de l'atlas des chemins vicinaux, de l'acte de constitution de servitude et du relevé du géomètre WIAME, votre parcelle n'est certes pas enclavée en droit, mais ne dispose pas d'un accès suffisamment large pour laisser passer voitures et, a fortiori, camions et engins de chantier.

Ce problème, uniquement de droit civil, ne relève nullement des compétences de la ville dans le cadre de la police administrative de l'urbanisme, sauf si celle-ci exige un accès voiture à votre propre habitation, ce qui est le cas, et, dès lors, dans l'état actuel du dossier, ne peut que vous refuser le permis d'urbanisme.

Il est à noter que, quand bien même la ville serait disposée à délivrer le permis d'urbanisme dans l'état actuel du dossier, vous accéderez à votre futur chantier avec des moyens très réduits (environ 1,30 m) et, partant, très coûteux.

Nous en revenons dès lors à ce que nous avions déjà, en son temps, indiqué, à savoir, soit vous négociez l'élargissement de votre accès avec M. HANNOSSET, soit vous sollicitez, par voie de justice, un droit de passage sur pied de l'article 682 du Code civil.»

Considérant qu'il importe de rappeler, en premier lieu, que cette lettre du 29 juillet 2010 a été émise à propos d'un projet différent, qui prévoyait la

construction d'un car-port et d'un chemin carrossable; qu'il faut souligner que l'imposition d'accès à la parcelle exprimée par la ville dans ce courrier du 29 juillet 2010 se justifiait eu égard à l'accès carrossable prévu au projet; que tel n'est plus le cas actuellement : que, comme exposé ci-dessus le projet a été revu par le demandeur de manière à supprimer l'accès aux véhicules automobiles à l'habitation et le car-port; qu'il ne s'agit nullement en l'espèce d'un revirement de position mais d'une appréciation sur un projet remanié;

Considérant, en second lieu, que, pour les motifs exposés ci-avant, le problème de l'accès au chantier en vue de la construction de l'habitation a été réglé par le demandeur de permis;

Après examen et pondération des éléments ci-dessus développés;

Vu les dispositions du CWATUPE et du Code de l'environnement,

Décide :

- de retirer sa décision, prise en sa séance du 13 novembre 2012, d'accorder, sur base du projet tel que modifié et complété, le permis d'urbanisme à M. Arnaud WALCH pour la construction d'une habitation sur un bien sis à Temploux, rue des Blanchisseries et paraissant cadastré section E n° 187c;
- de confirmer ses décisions antérieures de ne pas ordonner en l'espèce la réalisation d'une étude d'incidences;
- d'accorder, sur base du projet tel que modifié et complété, le permis d'urbanisme à M. Arnaud WALCH pour la construction d'une habitation sur un bien sis à Temploux, rue des Blanchisseries et paraissant cadastré section E n° 187c, moyennant le strict respect des conditions suivantes :
  - se conformer aux conditions émises par le D.V.P. en date du 05 novembre 2010 et par la D.N.F. en date du 02 juin 2010.
  - réaliser une toiture végétale ou à tout le moins lestée de graviers roulés.
  - réduire l'accès à la construction projetée sur parcelle privée, tel que prévu aux plans, sur tout son développement à une largeur de 1,50 mètre vers la limite Nord de la parcelle jusqu'à la limite de la zone qualifiée d' «aire de manœuvre» par le fonctionnaire délégué.
  - les aménagements nécessaires au raccordement à la canalisation d'égouttage existante rue des Blanchisseries devront être effectués dans la partie non contestée d'accès à la parcelle située en domaine public. Il en sera de même pour ceux nécessaires au raccordement du projet aux réseaux d'eau et d'électricité";

Considérant que la Région wallonne demande à être mise hors de cause pour n'avoir posé aucun acte susceptible de recours, le fonctionnaire délégué n'ayant pas été consulté;

Considérant que, même si le fonctionnaire délégué n'a pas été consulté à nouveau après la décision de retrait qui conduit à l'acte attaqué, cet acte intervient dans le cours d'une procédure ouverte par une demande qui a fait l'objet d'un avis défavorable du fonctionnaire délégué du 10 juillet 2012; que le fonctionnaire délégué prend part à la procédure administrative, même lorsqu'il s'abstient ou émet un avis défavorable sur le projet autorisé par le permis d'urbanisme délivré par une commune, quelles que soient les raisons de son abstention ou de son avis; qu'il n'y a, par conséquent, pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause;

Considérant que, par requête introduite le 19 juillet 2013, Arnaud WALCH, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction estime que l'affaire n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé 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 la deuxième branche du premier moyen est fondée;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 128, § 1er, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence, l'insuffisance, l'inexactitude et la contradiction des motifs, du principe de continuité d'appréciation, de l'absence de réponse à une réclamation, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; que, dans une deuxième branche, il dénonce l'absence de motivation d'un revirement d'attitude de l'autorité qui, par une lettre du 29 juillet 2010, dont il reproduit un extrait, avait indiqué l'impossibilité d'accorder un permis d'urbanisme pour un terrain qui n'était pas accessible en voiture alors que la ville exigeait ce type d'accès; qu'il cite, au soutien de sa critique, un extrait du rapport de l'auditeur, déposé dans le cadre de l'affaire A. 207.891/XIII-6520; qu'il reproduit un extrait de la motivation du permis attaqué rapportée ci-dessus sous la rubrique "Appréciation complémentaire"; qu'il prétend que ces motifs ne justifient pas le changement d'attitude de la ville de Namur qui, contrairement à sa position de juillet 2010, estime à présent qu'un accès automobile n'est plus nécessaire; qu'il explique que la position énoncée dans la lettre du 29 juillet 2010 n'était pas justifiée par l'accès carrossable alors prévu par la demande, mais par une position de principe selon laquelle la ville exigeait un accès carrossable pour délivrer le permis; qu'il conclut que la constatation dans l'acte attaqué que le projet a été modifié ne constitue ni la justification adéquate d'abandonner l'exigence imposée en 2010, ni la réponse à la critique formulée dans l'arrêt n° 216.113 du 28 octobre 2011; qu'il déplore aussi l'absence d'examen au regard du bon aménagement des lieux et indépendamment de la situation à régulariser, de l'opportunité d'autoriser une construction sans accès carrossable; qu'il estime insuffisant le motif selon lequel il est possible de se garer en voirie et reproche à l'auteur de l'acte attaqué le défaut de toute interrogation sur la distance qui sépare l'habitation du domaine public alors que le fonctionnaire délégué insistait sur ce point dans son avis défavorable du 10 juillet 2012 dont il reproduit un extrait; qu'il critique enfin les considérations de l'acte sur le stationnement en voirie;

Considérant que la ville de Namur affirme qu'elle n'a jamais refusé de permis d'urbanisme sur la parcelle concernée au motif que la maison devait être accessible en voiture; qu'elle concède les mots de la lettre du 29 juillet 2010, signée par le premier échevin, mais soutient que celle-ci ne reflète que la position du département communal des voies publiques qui préconisait un accès en voiture "afin d'inciter le propriétaire à négocier la largeur de l'accès"; qu'elle écrit que ce courrier ne constitue pas une décision officielle de la ville qui aurait consacré un refus de permis pour absence d'accès carrossable; qu'elle ajoute que le nouveau permis porte sur un projet différent de celui que visait la lettre du 29 juillet 2010 et dont la portée doit être limitée à ce dernier; qu'elle note que le nouveau projet qui a fait l'objet du permis attaqué supprime les aménagements qui justifiaient la position prise dans la lettre du 29 juillet 2010 (chemin carrossable et car-port); qu'elle en conclut qu'il est logique et adéquatement motivé de ne plus imposer à présent un "accès voiture"; qu'elle indique aussi que le chantier dispose maintenant d'un accès momentané, ce que le permis attaqué constate et qui justifie concrètement l'évolution de l'appréciation; qu'elle conteste enfin les appréciations du requérant relatives à la capacité de la voirie en se référant à l'avis de son service mobilité, donné le 25 septembre 2012, et signale en outre que "la voirie publique ne se réduit pas au(x) 6 mètres de largeur de revêtement hydrocarboné face à l'habitation du requérant qui peut, en tout état de cause, accueillir et accueille déjà de notoriété publique des voitures en stationnement";

Considérant que la Région wallonne se borne à demander sa mise hors de cause;

Considérant que l'intervenant conteste d'abord la recevabilité de la deuxième branche du premier moyen; qu'il affirme que "le requérant n'a pas d'intérêt à critiquer la distance prétendument trop grande séparant la maison autorisée de la voirie" parce que, d'une part, devant le juge civil, le requérant estime que l'accès piéton à l'immeuble autorisé par le permis attaqué est suffisant et que, d'autre part, cet éloignement évite au requérant de subir des nuisances; qu'il conteste aussi au requérant l'intérêt à soutenir que l'épaisseur de la voirie ne peut supporter le stationnement de voitures, alors que celui-ci y stationne lui-même régulièrement;

qu'il conteste ensuite la portée que le requérant donne au courrier du 29 juillet 2010;
qu'il soutient qu'une autorité urbanistique ne peut légalement imposer par principe au demandeur d'un permis d'urbanisme d'avoir un chemin d'accès carrossable sur la parcelle de sa maison et que le propriétaire peut se contenter d'un accès pour piétons comme cela est le cas de la plupart des habitations dont les propriétaires garent leurs

voitures sur la voirie; qu'il en infère que dans l'interprétation préconisée par le requérant, la lettre de la ville aurait posé une exigence illégale;

qu'il fait valoir que "l'exigence d'accès voiture posée par la ville dans son courrier du 29 juillet 2010" résultait de deux caractéristiques du projet alors présenté par l'intervenant : permettre de garer sa voiture près de son habitation et de faire parvenir les véhicules de chantier jusqu'à la maison;

qu'il note alors que le projet a changé sur ces deux points, ce que l'autorité a bien relevé dans l'acte attaqué et qui justifie parfaitement le revirement d'attitude;

qu'il estime aussi que les griefs retenus par l'arrêt n° 216.113 du 28 octobre 2011 ont été rencontrés; qu'il en donne de larges extraits en présentant des justifications fondées sur les nouveaux éléments du projet;

qu'il prétend aussi que le service mobilité a bien pris en compte les besoins des occupants des maisons quant au stationnement et que le requérant ne démontre pas concrètement l'inexactitude de cette analyse; qu'il ajoute que le requérant lui-même utilise la voirie pour se garer;

qu'il conclut que l'acte attaqué n'est entaché d'aucune erreur manifeste d'appréciation et qu'il est motivé adéquatement;

Considérant, quant à la fin de non-recevoir, que si le requérant soutient devant la juridiction civile qu'un accès piéton suffit à son voisin, il le fait afin de limiter l'assiette d'une servitude dans le cadre d'un litige de droit civil; que cette circonstance ne remet pas en cause l'intérêt du requérant à contester devant le Conseil d'Etat la légalité d'un permis d'urbanisme relatif à l'aménagement d'une parcelle voisine de la sienne et à critiquer le changement d'attitude de la partie adverse quant à la nécessité d'un accès carrossable; que la fin de non-recevoir est rejetée;

Considérant que l'arrêt n° 216.113 du 28 octobre 2011 juge fondées les trois premières branches alors formulées dans le premier moyen, sauf en ce qui concerne la violation, alors alléguée, de l'article 86 du CWATUPE; que, dans cet arrêt, la troisième branche du moyen était présentée comme suit :

" que dans une troisième branche, il fait valoir que l'acte attaqué autorise le projet sur un terrain ne disposant que d'un accès d'une largeur de 1m30 à la voirie publique, après avoir considéré antérieurement que le permis devait être refusé pour ce motif; qu'il ne contient cependant aucune motivation expliquant la raison pour laquelle le collège communal estime, désormais, qu'il n'est pas nécessaire d'accéder à la maison en voiture";

que l'arrêt n° 216.113 juge comme suit :

" Considérant, enfin, que pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude; que l'indication des raisons pour lesquelles l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte et sans que les circonstances de l'affaire aient évolué de manière significative ou que soit apparu un élément nouveau expliquant la contradiction;

Considérant qu'en l'espèce, la première partie adverse signale, dans le courrier qu'elle adresse le 29 juillet 2010 au demandeur de permis, que le collège communal considère notamment que sa parcelle ne dispose pas d'un accès suffisamment large pour laisser passer les voitures et, a fortiori, les camions et engins de chantier et qu'en l'état actuel du dossier, elle ne peut que refuser le permis sollicité; que les modifications apportées aux plans ultérieurement sont étrangères à la servitude de passage et, partant, à la largeur de l'accès à la parcelle; que la première partie adverse délivre toutefois le permis sollicité, sur «la base des plans modifiés» qui prévoient toujours un accès pour les véhicules à la parcelle, outre un sentier d'accès carrossable à la maison d'habitation et au parking, sans que l'on comprenne la raison pour laquelle elle se départit de sa précédente appréciation alors que les circonstances concrètes de l'affaire ne font apparaître aucun élément nouveau susceptible de lever la contradiction; que la circonstance que la partie adverse n'a pas concrétisé sa précédente position dans une décision officielle sur la demande de permis initiale est sans incidence à cet égard; que le premier moyen est fondé en ses trois premières branches, sauf en ce qu'il dénonce la violation de l'article 86 du CWATUPE";

Considérant que la lettre du 29 juillet 2010 contient notamment ce qui suit :

" Au vu des différents documents composant le dossier et à la lumière de l'atlas des chemins vicinaux, de l'acte de constitution de servitude et du relevé du géomètre WIAME, votre parcelle n'est certes pas enclavée en droit, mais ne dispose pas d'un accès suffisamment large pour laisser passer voitures et, a fortiori, camions et engins de chantier.

Ce problème, uniquement de droit civil, ne relève nullement des compétences de la ville dans le cadre de la police administrative de l'urbanisme, sauf si celle-ci exige un accès voiture à votre future habitation, ce qui est le cas, et, dès lors, dans l'état actuel du dossier, ne peut que vous refuser le permis d'urbanisme.

Il est à noter que, quand bien même la Ville serait disposée à délivrer le permis d'urbanisme dans l'état actuel du dossier, vous accéderez à votre futur chantier avec des moyens très réduits (environ 1.30 mètre) et, partant, très coûteux.

Nous en revenons dès lors à ce que nous vous avions déjà, en son temps, indiqué, à savoir, soit vous négociez l'élargissement de votre accès avec M. HANNOSSET, soit vous sollicitez, par voie de justice, un droit de passage sur pied de l'article 682 du Code civil";

Considérant que la première partie adverse conteste que la lettre qui émane de son administration puisse être prise pour une décision officielle de la ville; qu'elle soutient qu'aucune prise de position officielle de la ville n'est jamais intervenue qui aurait consacré un refus de permis pour absence d'accès carrossable;

Considérant que l'arrêt n° 216.113, précité, accueille la troisième branche du premier moyen prise alors d'un changement d'appréciation quant à la nécessité d'un accès à la maison en voiture; que cet arrêt attribue à la lettre du 29 juillet 2010 qui émane des services de la partie adverse le statut de lettre du collège communal, qu'il y voit "sa précédente appréciation" et décide que "la circonstance que la partie adverse n'a pas concrétisé sa précédente position dans une décision officielle sur la demande de permis initiale est sans incidence à cet égard";

Considérant que l'acte attaqué se présente comme un nouveau permis délivré après l'annulation d'un premier permis par l'arrêt n° 216.113, précité; que ce nouveau permis est délivré sur la base de la demande initiale et de plans modifiés en application de l'article 116, § 6, du CWATUPE; qu'il s'agit donc d'un acte adopté dans la même procédure que celle où est intervenu l'arrêt n° 216.113, précité; que la chose jugée par cet arrêt s'impose dans la continuation de la même procédure entre les mêmes parties; qu'il n'y a, partant, plus lieu de réexaminer l'attribution au collège communal de la position prise dans la lettre du 29 juillet 2010 en ce que celle-ci constitue bien une directive administrative selon laquelle la construction d'une habitation ne peut être autorisée que si elle a un accès carrossable;

Considérant que, de la sorte, le collège communal exprime une option d'aménagement du territoire; qu'il revient à l'administration, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, de se faire une directive et d'apprécier les projets par rapport à celle-ci; qu'il revient encore au collège compétent de s'écarter de l'appréciation préconisée s'il juge par la suite celle-ci inadéquate; qu'il doit cependant exposer les raisons qui le conduisent à changer d'attitude;

Considérant qu'en estimant qu'une maison d'habitation à construire doit par principe avoir un accès carrossable, le collège communal ne méconnaît pas sa compétence d'apprécier le bon aménagement des lieux;

Considérant que le projet autorisé par l'acte attaqué ne permet pas d'accès carrossable à la maison, mais seulement un passage piétonnier; qu'il est prévu que l'accès du charroi au chantier se fasse par une voie momentanée autre que le passage piétonnier; que l'auteur de l'acte attaqué présente ces modifications ainsi que la possibilité d'un parking en voirie publique; que, toutefois, l'auteur de l'acte attaqué reste en défaut de donner les raisons pour lesquelles il y a lieu en l'espèce de

s'écarter de l'appréciation de bon aménagement des lieux exprimée dans la lettre du 29 juillet 2010 déjà prise en considération dans l'arrêt précité, qui consistait à exiger par principe un accès carrossable à l'habitation alors qu'il est maintenant clairement établi que celle-ci n'en a pas; que le revirement d'attitude dénoncé n'est pas justifié; que la deuxième branche du premier moyen est fondée;

Considérant qu'il résulte des débats succincts qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire et de trancher définitivement le litige,

D E C I D E :

Article 1er.

La demande d'intervention introduite par Arnaud WALCH est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 2 mai 2013 par la ville de Namur à Arnaud WALCH pour la construction d'une habitation unifamiliale sur un terrain sis rue des Blanchisseries, cadastré section E, n° 187c, à l'exception de la disposition relative au retrait du précédent permis.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la première 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 vingt-neuf octobre deux mille treize par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M^me^	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président f.f.,

C. BERTIN. M. PAQUES.