

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.099 du 7 novembre 2014

A. 207.157/XIII-6436

En cause : **PIERRET** Bernard,
ayant élu domicile chez
Mes Bernard PAQUES et
Gautier BEAUJEAN, avocats,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

1. **la Ville de Namur**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
place l'Ilon 15
5000 Namur,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 26 novembre 2012 par Bernard PIERRET en ce qu'il demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 3 juillet 2012 par le collège communal de Namur à Adem UNAL et Gülsüm SEVIK autorisant la construction d'une surface commerciale et de deux appartements, sur un bien situé boulevard d'Herbatte à Namur, et cadastré section B, n° 260s;

Vu l'arrêt n° 223.833 du 12 juin 2013, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 17 juillet 2013 par la partie requérante;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} VAN LAER, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties, la lettre valant demande de poursuite de la procédure de la seconde partie adverse, le dernier mémoire de la première partie adverse et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 22 septembre 2014, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 22 octobre 2014 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ingrid EVERARTS, loco Mes B. PAQUES et G. BEAUJEAN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Julien BOUILLARD, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Célia HECQ, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VAN LAER, auditeur;

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

Considérant que les faits de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 223.833 du 12 juin 2013 qui a rejeté la demande de suspension;

Considérant que sur les trois moyens, la Région wallonne fait valoir que l'acte attaqué a été délivré par le collège communal de Namur le 3 juillet 2012, sans nouvelle consultation du fonctionnaire délégué et que "dans cette mesure, il apparten[t] au collège de répondre aux moyens qui sont évoqués par le requérant à l'appui de sa demande";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 116, § 6, et 285 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), de l'absence de motifs pertinents et exacts de l'acte, de l'excès de pouvoir, de l'erreur de fait et de la contrariété dans les motifs, de la violation du principe de minutie et, de la violation

de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3;

Considérant que, dans une première branche, il soutient que l'administration ne s'est pas prononcée en connaissance de cause sur le mur de soutènement à construire en fond de parcelle;

qu'il constate que l'acte attaqué se base sur des plans modificatifs non accompagnés d'un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences; qu'il déplore que l'acte précise dans ses motifs "qu'il semble des indications annotées sur le plan que le mur de soutènement de fond de parcelle sera bien réalisé en pierres et à charge du demandeur de permis, conformément à l'engagement pris par ce dernier dans l'acte d'achat"; qu'il juge que ce faisant, la partie adverse reconnaît ne pas avoir une connaissance exacte de l'aspect du mur de soutènement;

qu'il explique, en outre, qu'il apparaît que le mur représenté sur les plans ne correspond pas aux dimensions reprises dans l'acte d'achat de Adem UNAL et Gülsüm SEVIK;

qu'il relève que le dossier de demande de permis d'urbanisme, en violation de l'article 285 du CWATUPE, ne comprend pas de photographies permettant de visualiser les limites du bien, qu'aucune photographie ne montre les bornes représentées sur les plans et que le dossier de demande de permis ne reprend pas l'acte de vente du 16 février 2007, ni le plan qui y est joint, déterminant ce qui pourrait être analysé comme une servitude du fait de l'homme, soit la construction d'un mur de soutènement, en fond de parcelle;

qu'il soutient que cette absence d'information a induit l'autorité administrative en erreur, notamment lors de la délivrance du premier permis, lors de sa réponse aux réclamations de l'enquête publique, mais aussi lors de la délivrance de l'acte attaqué, dans le cadre de l'analyse de nouveaux plans déposés censés répondre aux objections qu'il avait formulées;

qu'il note en effet que contrairement à ce que l'administration a affirmé, il n'y a pas actuellement de mur entre les deux bornes, qu'il ne s'agit pas d'un mur existant à reconstruire;

qu'il remarque que ces manquements flagrants avaient été invoqués lors du premier recours au Conseil d'Etat et ont amené la partie adverse à retirer sa décision, mais que, même si de nouveaux plans, censés répondre à ces lacunes et aux critiques qu'il avait formulées, furent déposés, la réponse erronée contenue dans le premier permis

est maintenue en page 9 de l'acte attaqué de sorte qu'il est difficile de savoir si elle est reprise à titre de rétroactes ou si elle constitue des motifs de la délivrance de l'acte;

qu'il estime, toutefois, que, dans cette dernière hypothèse, il y aurait une contradiction dans l'acte attaqué dès lors que les nouveaux plans ne correspondent plus du tout à ce considérant; qu'il observe que, sur les nouveaux plans, le mur est modifié, qu'il ne s'agit plus d'un "L" en béton, mais bien d'un mur en pierres et qu'on ne parle plus de reconstruction mais de construction;

qu'il ajoute que, même si on doit estimer que ces considérants sont restés à titre de rétroactes dans l'acte attaqué, l'autorité administrative a été induite en erreur lors de la délivrance de l'acte attaqué, car il ressort des termes mêmes de l'acte attaqué, c'est-à-dire de l'utilisation du terme "semble", que l'autorité administrative n'a pas une connaissance exacte du mur tel qu'il va être construit en fond de propriété;

qu'il fait valoir que, sur la base du principe de minutie, la partie adverse aurait dû demander au demandeur de permis tous les renseignements nécessaires - et notamment "l'engagement pris par ce dernier dans l'acte d'achat" - afin d'avoir une parfaite connaissance de la cause et ce, d'autant plus que ce point a fait l'objet d'une réclamation lors de l'enquête publique;

qu'il écrit encore que cette mauvaise connaissance du dossier par l'autorité administrative ressort aussi de l'imprécision des plans et des incohérences qui en découlent puisque le mur en question est censé faire une hauteur de 2 mètres, d'après l'acte authentique d'achat alors que, sur les plans, sa hauteur représente 60 centimètres si on le mesure à l'échelle; qu'à ses yeux, il y a donc une contrariété entre les plans (qui représentent le mur avec une hauteur de 60 centimètres) et les motifs de la décision (qui prévoient, semble-t-il, une hauteur de 2 mètres pour le mur en faisant référence à l'acte d'achat qui, d'après la partie requérante, est celui du 16 février 2007) et une incohérence sur les plans qui représentent le mur à l'échelle avec une hauteur de 60 centimètres tout en faisant référence à l'acte d'achat qui prévoit une hauteur de 2 mètres;

qu'il expose que le problème vient en réalité du fait que la partie adverse n'a pas joint à l'acte attaqué l'acte d'achat auquel il est fait référence et que cet acte, qui contient une servitude du fait de l'homme, n'est pas joint au dossier de demande conformément à l'article 285 du CWATUPE, ce qui a empêché la partie adverse de vérifier ce point;

qu'il en infère que, en tout cas, ni la partie adverse, ni le demandeur de permis ne semble donc savoir la hauteur de ce mur alors qu'il s'agit d'un point très important dans la décision de la partie adverse dès lors que :

- lors de l'enquête publique, une réclamation a été introduite sur ce point;
- lors du premier recours au Conseil d'Etat, un moyen fut formulé relativement au mur et aux lacunes du dossier et que,
- par la suite, la partie adverse a retiré sa décision et a demandé le dépôt de plans précis sur ce point;

qu'il conclut que "cette erreur est de nature à modifier le projet autorisé dans l'acte attaqué" et que le complément de notice qui "aurait permis à l'autorité administrative d'appréhender le problème d'écoulement des eaux avec une meilleure connaissance" fait défaut;

Considérant que, dans une seconde branche, le requérant soutient que l'administration n'a pas répondu aux observations qu'il a formulées au cours de l'enquête;

qu'il expose que, dans le cadre de l'enquête publique, il a mis en évidence les risques d'aggravation d'écoulement des eaux sur sa parcelle que la construction d'un nouveau mur pouvait entraîner à cet endroit; qu'il dénonce le défaut d'examen de cette question par la partie adverse; qu'il soutient que cette réponse n'est ni adéquate, ni pertinente;

qu'il explique avoir interrogé l'autorité sur des points bien précis et pertinents : la hauteur du mur en fond de parcelle, la question d'une modification du relief du sol, le risque d'une aggravation de l'écoulement des eaux sur sa parcelle ainsi qu'un amoncellement de terre et le risque d'éboulement;

qu'il observe que le passage relatif à cette réclamation, contenu dans le premier permis d'urbanisme du 21 décembre 2010, a été maintenu dans l'acte attaqué en page 9 sans qu'on sache si ce passage est repris à titre de rétroactes ou en tant que réponse à la réclamation de l'enquête publique;

qu'il note que, à la suite du recours au Conseil d'Etat, de nouveaux plans furent déposés dans lesquels le mur en "L" en béton est remplacé par un mur en pierres et que les "attendus" ajoutés dans l'acte attaqué ne répondent pas de manière exacte et suffisante à sa réclamation dans la mesure où :

- aucune mesure, ni aucune cote relative à ce mur n'est reprise sur les plans de sorte qu'il est difficile d'en connaître la hauteur; les plans font référence à un acte d'achat qui n'est pas joint à la décision; en outre, la hauteur représentée à l'échelle

sur le plan ne correspond pas à la hauteur de l'acte d'achat auquel il suppose qu'il est fait référence sur les plans;

- rien n'est précisé relativement au risque d'aggravation de l'écoulement des eaux et des terres sur son terrain alors qu'il est évident que les eaux descendant de la parcelle supérieure seront entièrement déviées, à la suite de la construction de ce mur, sur sa parcelle;

Considérant que la ville de Namur répond, tout d'abord, que le moyen porte exclusivement sur la décision en ce qu'elle autorise un mur de soutènement en fond de parcelle, totalement indépendant et situé à plus de 20 mètres de la construction de l'immeuble objet de la demande qui a donné lieu au permis litigieux; qu'elle en déduit que le moyen est irrecevable en tant qu'il tend à l'annulation d'un permis d'urbanisme ayant pour objet "la construction d'une surface commerciale et de deux appartements", éloignée et totalement indépendante du mur de soutènement en fond de parcelle; qu'elle rappelle qu'une annulation partielle est possible si l'acte a différents objets clairement dissociables et soutient qu'en l'espèce, du fait du caractère dissociable des objets de la demande, pareille annulation partielle ne peut être considérée comme une réformation de la décision entreprise;

qu'elle explique ensuite que, pour autant qu'il soit recevable, le moyen manque en fait comme en droit dans ses deux branches;

que, en ce qui concerne la première branche relative au défaut d'informations concernant le mur à construire, la ville de Namur souligne que les éventuelles lacunes dans le dossier de demande du permis n'entraînent l'irrégularité du permis que dans la mesure où l'autorité a pu être induite en erreur ou n'avait pas une connaissance suffisante de la cause; qu'elle juge que tel n'est pas le cas en l'espèce puisque, d'une part, la condition relative au mur concerné contenue dans l'acte authentique invoquée par le requérant, imposée à l'acquéreur, n'est pas une servitude, mais une obligation personnelle qui ne devait pas être portée à la connaissance de l'autorité administrative - elle précise n'avoir d'ailleurs pas à veiller au respect des droits subjectifs - et que, d'autre part, le mur à construire est clairement figuré et implanté sur le plan 7/14, cacheté par la ville, qui est consacré par le permis délivré le 3 juillet 2012;

qu'elle relève que ce mur est clairement situé sur toute la largeur du fond de la parcelle, à une distance précise explicitement indiquée sur le plan à 21,47 mètres du bâti et qu'il est explicitement mentionné sur ledit plan que le mur doit être construit en "pierre naturelle identique murs déjà existant"; qu'elle estime que, quand bien même la formulation est d'une orthographe particulière, la portée du texte est claire;

qu'elle soutient également que le fait que le rapport du service technique urbanisme de la ville de Namur utilise une formule inappropriée en constatant "qu'il semble des indications annotées sur le plan que le mur de soutènement de fond de parcelle sera bien réalisé en pierres" est une erreur matérielle d'expression sans répercussion dès lors que la mention du plan est claire; qu'elle fait, à cet égard, valoir que les mentions du plan 7/14 sont d'ailleurs explicitement confirmées par le plan 13/14, relatif aux coupes, qui expose au regard de la coupe du mur : "construction d'un muret de soutènement. Matériaux : pierre du même type que celle des murs déjà existants";

qu'elle en conclut que les mentions des plans visés par le permis sont claires et explicites de telle sorte que le permis a été délivré en connaissance de cause suffisante;

que, en ce qui concerne la seconde branche relative au prétendu défaut d'examen de la réclamation à propos de l'écoulement des eaux, la ville de Namur constate que le rapport du service technique urbanisme de la ville sur lequel se fonde le permis litigieux considère que le mur à réaliser "n'affectera pas les niveaux du terrain actuel"; qu'à son sens, il convient logiquement d'en déduire que l'écoulement des eaux ne sera pas non plus affecté;

Considérant qu'en ce qui concerne la recevabilité du moyen, la ville de Namur ajoute, dans son mémoire en réponse, que la demande de permis porte bien sur "une surface commerciale et deux appartements" et que le permis est bien accordé pour "la construction d'une surface commerciale et deux appartements"; qu'elle estime que cette formulation confirme le caractère dissociable de la demande en ce qui concerne, d'une part, l'établissement, d'autre part, le mur de soutènement non évoqué explicitement; qu'elle constate d'ailleurs que le recours porte explicitement sur "la construction d'un (sic) surface commerciale et de deux appartements"; qu'elle explique donc que - quand bien même il n'est pas contesté que la construction du mur fait partie intégrante du permis et que le recours est bien dirigé contre le permis du 3 juillet 2012 en tous ses éléments - le dossier de demande de permis établit clairement que le mur et l'établissement sont clairement dissociables de telle sorte que le moyen est irrecevable en tant qu'il porte sur l'ensemble des constructions concernées; qu'elle ajoute qu'à supposer le moyen recevable et dès lors que le mur litigieux est clairement distinct et dissociable de la construction, elle avance que l'éventuelle décision d'annulation ne paraît pouvoir porter sur le permis qu'en tant qu'il autorise le mur; qu'elle note que les deux objets étant clairement dissociables et sans lien entre eux, le Conseil d'Etat ne procéderait alors pas à une réformation puisqu'il n'y a pas connexité entre deux objets de la requête lorsque l'annulation de l'un resterait sans effet sur l'autre;

Considérant, sur la recevabilité du moyen, que celle-ci est contestée par la ville de Namur pour le motif que le moyen concerne exclusivement le mur de soutènement alors que le recours est dirigé contre "la construction d'une surface commerciale et de deux appartements"; qu'il y a toutefois lieu d'observer que la requête désigne l'acte en reprenant la formulation qui est celle de la demande de permis et celle du dispositif du permis lui-même; qu'il n'est pas contesté que la construction du mur fait partie intégrante du permis; que le recours est bien dirigé contre le permis du 3 juillet 2012 en tous ses éléments, en ce compris en tant qu'il autorise la construction du mur de soutènement; que le moyen est recevable;

Considérant cependant que l'annulation partielle d'une décision individuelle peut être prononcée si la partie annulée est clairement dissociable du reste de l'acte contre lequel aucun moyen fondé n'est dirigé; qu'il ressort de la requête et du dossier que l'autorisation de construire le mur de soutènement est indépendante et dissociable de l'autorisation relative à la surface commerciale et aux deux appartements; qu'une annulation - et donc une suspension - partielle pourrait, dès lors, être envisagée si le seul moyen fondé était uniquement dirigé contre le mur de soutènement;

Considérant, sur la seconde branche, qu'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; que, toutefois, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre à ces observations;

que, en l'espèce, le requérant a, dans sa réclamation déposée lors de l'enquête publique, consacré un point particulier au mur de soutènement en constatant notamment que les plans ne permettaient "d'en connaître ni la hauteur, ni son emplacement exact, ni le matériau utilisé, ni encore s'il nécessitera une modification du relief du sol";

que sa réclamation contient également ce qui suit :

" le mur projeté [...] engendrera à terme, sur une distance de 5 mètres un amoncellement de terre, voire un éboulement et un écoulement des eaux ruisselantes venant des parcelles supérieures sur la parcelle de M. PIERRET, lesquels ne sont ni disposés à accueillir pareils «intrus» ni, le cas échéant, capables de les faire évacuer - avec les (imposants) engins, seuls appropriés à cette opération -, vu l'inaccessibilité pour ces derniers de l'endroit à dégager, si l'on croit pouvoir passer dans ce but par leur propriété. Or, rien ne justifie que la parcelle de M. & M^{me} UNAL-SEVIK ne supporte plus ces risques ou ne permette cet accès";

que, en relation avec le problème soulevé, la décision attaquée reprend - sous un titre "avis préalable après enquête publique" - un motif libellé comme suit :

" En ce qui concerne le mur de soutènement, il s'agit de la réparation du mur existant (voir photo figurant au dossier); que cette réparation n'affectera pas les niveaux du terrain naturel; qu'elle s'effectuera à l'aide de profilés en béton dits en «L», comme représenté dans la coupe longitudinale BB' à la page 13/14 du cahier des plans";

que, à l'endroit où elles figurent dans l'acte attaqué, ces considérations ne peuvent, toutefois, être comprises que comme participant de la relation des antécédents de la demande et du dossier; qu'elles ne constituent pas une réponse aux observations émises par le requérant dans le cadre de l'enquête publique et ce d'autant moins que des plans modifiés ont ensuite été déposés et que le mur de soutènement prévu ne se présente plus sous la forme de profilés en béton en "L", mais bien comme un mur en pierres naturelles identiques à celles utilisées pour les murs déjà existants; que les motifs formulés sous le titre "modification du projet", qui apparaît plus loin dans l'acte, confirment d'ailleurs cette analyse puisqu'il y est indiqué que le service technique de l'urbanisme a souhaité redemander des précisions à l'auteur du projet et qu'à la suite de la réception des nouveaux compléments de plans, "il semble [...] que [...] le mur de soutènement de fond de parcelle sera bien réalisé en pierres et à charge du demandeur de permis, conformément à l'engagement pris par ce dernier dans l'acte d'achat";

que la partie adverse ne convainc pas quand elle soutient qu'il faut déduire de la constatation, faite dans l'acte, que le mur "n'affectera pas les niveaux du terrain naturel" que l'écoulement des eaux ne sera pas non plus affecté; que cette considération est reprise dans l'acte attaqué au titre de rappel des antécédents et à propos d'une version antérieure des plans; que, à supposer même qu'il n'y ait pas de modification du niveau du terrain à cet endroit, la construction de ce mur - même pourvu d'un système de drainage - pourrait constituer un obstacle à l'écoulement des eaux provenant de la parcelle située derrière ce mur et les eaux ainsi retenues pourraient s'écouler davantage sur les deux parcelles voisines situées de part et d'autre du mur, donc sur la parcelle du requérant; qu'il s'agissait là précisément d'un des griefs soulevés par le requérant et qui nécessitait un examen et une réponse spécifique de la partie adverse;

que la partie adverse n'a pas apporté de réponse aux observations du requérant relatives au mur de soutènement et particulièrement à celles relatives à l'amoncellement de terres, au risque d'éboulement et à l'écoulement des eaux ruisselantes venant des parcelles supérieures; que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé;

que la seconde branche du premier moyen est fondée;

qu'il n'y a pas lieu d'examiner la première branche du moyen également dirigé contre le permis en ce qu'il autorise la construction du mur de soutènement;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du Chapitre III, du Livre I^{er}, du Code de l'environnement, exposant en ses articles D.62 et suivants le système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement, plus particulièrement ses articles D.50 et D.67, § 3, 5^o, de l'erreur de fait et de droit et de l'excès de pouvoir;

qu'il reproche au dossier de demande de ne pas contenir de résumé non technique de la notice préalable d'évaluation des incidences et de ne pas être motivé au regard de l'article D.50 du Code de l'environnement alors que le système d'évaluation impose que toute demande comporte soit une notice préalable d'évaluation des incidences sur l'environnement, soit une étude d'incidences sur l'environnement, mais que, en tous les cas, la notice ou l'étude soit accompagnée d'un résumé non technique de ce document et qu'il impose également à l'administration de justifier que le projet participe aux objectifs visés à l'article D.50 du Code de l'environnement;

qu'il expose qu'il ressort clairement des articles D.64, D.50, D.67 et D.63 du Livre I^{er} du Code de l'environnement qu'une demande de permis doit comporter un résumé non technique des éléments contenus soit dans la notice, soit dans l'étude d'incidences et qu'en l'absence d'un tel document, l'autorité de recours et le juge administratif doivent prononcer la nullité de l'acte octroyant un permis; qu'il soutient qu'il en va de même lorsqu'un acte n'est pas motivé au regard de l'article D.50 du Code de l'environnement;

que, en l'espèce, il constate que ni la demande de permis, ni le dossier administratif dont il dispose, ni celui qu'il a pu consulter ne contient de "résumé non technique" au sens de l'article D.67, § 3, 5^o, du Livre I^{er} du Code de l'environnement; qu'il soutient que la nullité de l'acte attaqué doit être prononcée;

qu'il relève aussi que, nonobstant les réclamations recueillies durant l'enquête publique, ainsi que son argumentaire, l'acte attaqué ne contient pas de motivation qui établisse que le projet en question améliore le cadre et les conditions de vie de la population, et participe aux objectifs de la procédure d'évaluation des incidences mise en place en Région wallonne notamment visés à l'article D.50 du Code de l'environnement; qu'il souligne que, pourtant, de nombreuses craintes avaient été émises dans le cadre de l'enquête publique et qu'il a invoqué notamment au sein de

son argumentaire le fait que la création du mur allait aggraver l'écoulement des eaux sur son terrain et que la minéralisation du terrain, de par la profondeur du rez-de-chaussée, était beaucoup trop importante pour le site; qu'il déplore que ces points n'aient jamais été examinés à la lueur des articles D.50 du Code l'environnement;

qu'il conclut que l'acte attaqué viole une formalité substantielle du système d'évaluation des incidences de projets sur l'environnement instituée par le législateur wallon;

Considérant qu'en réplique, le requérant estime que le Conseil d'Etat ajoute une condition à la loi lorsqu'il considère que "l'exigence d'un résumé non technique ne peut se comprendre que dans les cas où la notice d'évaluation des incidences contient des données techniques complexes qui ne peuvent être immédiatement et aisément appréhendées", car l'article D.67, § 3, du Livre I^{er} du Code de l'Environnement ne précise aucunement que la notice ne devra comporter de résumé non-technique que lorsque celle-ci comprend des données techniques complexes; qu'il en déduit que le résumé non-technique doit être joint à toute notice, sans avoir égard à son contenu et que, pour cette raison, l'annexe VI de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 relatif au Livre I^{er} du Code de l'environnement qui contient le formulaire de la notice est illégal en ce qu'il ne prévoit pas, à la fin, de résumé non technique; qu'il expose également que cette notice comprend bien des données techniques complexes non compréhensibles par le citoyen lambda et constate ainsi qu'en ce qui concerne les rejets liquides, on parle de "20 EH" alors que rares sont les citoyens pouvant comprendre ce genre de notion; qu'il explique qu'un résumé non technique permettrait également de comprendre le calcul de la performance énergétique du bâtiment qui, pour la grande majorité des personnes, est difficilement compréhensible; qu'il ajoute que si le Conseil d'Etat a jugé qu'il n'a subi aucun grief de l'absence de résumé non technique dans la notice, l'article D.63 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement n'exige aucunement qu'un grief soit invoqué pour que la nullité soit prononcée, mais qu'au contraire, cette disposition implique que l'absence d'un tel résumé suffit à prononcer la nullité de l'acte; qu'il observe que le législateur a estimé ce vice tellement important que, à la différence de ce qui est prévu à l'alinéa 1^{er} de l'article D.63 du Code de l'environnement, il n'a pas laissé le choix au Juge d'examiner les conséquences ou l'intérêt à invoquer ce vice, mais qu'il s'agit d'une obligation de telle sorte qu'on doit considérer ce moyen comme d'ordre public; qu'il reproche à l'arrêt du 12 juin 2013 de n'aborder aucunement cet article et note qu'il convient donc d'en tenir compte dans le cadre de la procédure en annulation; qu'il soutient que considérer que la notice constituerait en elle-même un résumé non technique est contraire à l'article D.67, § 3, qui précise bien qu'il s'agit d'une partie distincte de ladite notice;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité chargée d'accorder ou de refuser un permis de le faire en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation; que la notice doit, dès lors, contenir des renseignements complets, précis et exacts;

que l'article D.67 du Code de l'environnement dispose notamment comme suit :

- " § 1^{er}. Le Gouvernement arrête les formes et le contenu minimal de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Il peut prévoir que le dossier de demande de permis constitue la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.
- § 2. Le Gouvernement peut arrêter les formes et le contenu minimal de l'étude d'incidences sur l'environnement.
- § 3 La notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences comportent au minimum les informations suivantes :
- 1^o une description du projet comportant des informations relatives à son site, à sa conception et à ses dimensions;
 - 2^o les données nécessaires pour identifier et évaluer les effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement;
 - 3^o une description des mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs importants et, si possible, pour y remédier;
 - 4^o une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par l'auteur d'étude d'incidences ou par le demandeur et une indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets sur l'environnement;
 - 5^o un résumé non technique des points mentionnés ci-dessus";

que les lacunes éventuelles d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne peuvent aboutir à l'illégalité de la décision qui se fonde sur celle-ci, que si ces lacunes ont empêché l'autorité administrative de statuer en connaissance de cause ou l'ont induite en erreur; qu'à cet égard, si l'autorité compétente doit tenir compte de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement pour apprécier les incidences du projet, elle peut également se fonder sur d'autres pièces du dossier administratif pour obtenir d'éventuelles informations manquantes, tels des pièces du dossier de la demande, les informations recueillies dans le cours de l'enquête publique et les avis recueillis dans le cadre de l'instruction de la demande;

qu'il appartient à la partie requérante de prouver qu'en raison de la lacune de la notice qu'elle invoque, l'autorité administrative n'a pas statué en connaissance de cause au vu de l'ensemble du dossier administratif;

Considérant que, en l'espèce, le dossier administratif ne comprend aucun résumé non technique; que la notice d'évaluation des incidences déposée avec la demande de permis est toutefois conforme au formulaire contenu dans l'annexe VI de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 relatif au Livre I^{er} du Code de

l'environnement; que l'exigence d'un résumé non technique ne peut se comprendre que dans les cas où la notice d'évaluation des incidences contient des données techniques complexes qui ne peuvent être immédiatement et aisément appréhendées; que la portée environnementale apparemment limitée du projet et le contenu même de la notice rédigée en des termes suffisamment explicites et compréhensibles pour les profanes semblent rendre inutile en l'espèce la rédaction d'un résumé non technique; que le requérant n'apporte aucun élément concret tendant à établir qu'un tel résumé non technique s'imposait en l'espèce; qu'au-delà de la critique de pure forme, il n'indique aucune lacune de la notice ou incompréhension du projet qui l'aurait privé de la possibilité de formuler d'autres observations que celles qu'il a faites au cours de la procédure ou qui ait empêché l'autorité administrative de statuer en pleine connaissance de cause quant aux incidences du projet sur l'environnement;

Considérant que l'article D.64 du Code de l'environnement dispose comme suit :

" Le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 50";

que l'article D.50 du Code de l'environnement dispose comme suit :

" La mise en œuvre des procédures prévues par la présente partie doit avoir principalement pour but :

- de protéger et d'améliorer la qualité du cadre de vie et des conditions de vie de la population, pour lui assurer un environnement sain, sûr et agréable;
- de gérer le milieu de vie et les ressources naturelles, de façon à préserver leurs qualités et à utiliser rationnellement et judicieusement leurs potentialités;
- d'instaurer entre les besoins humains et le milieu de vie un équilibre qui permette à l'ensemble de la population de jouir durablement d'un cadre et de conditions de vie convenables;
- d'assurer un niveau élevé de protection de l'environnement et de contribuer à l'intégration de considérations environnementales dans l'élaboration et l'adoption des plans et des programmes susceptibles d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement en vue de promouvoir un développement durable";

Considérant que la motivation imposée par l'article D.64 du Code de l'environnement relativement à toutes les incidences d'un projet, notables ou non, et aux objectifs précisés à l'article D.50 du même Code est distincte de celle qui doit porter sur la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidences prévue en principe au début de la procédure; que cette motivation constitue une formalité substantielle; qu'elle doit être proportionnée à la nature du projet en question; que l'absence de référence expresse à l'article D.64, précité, ne signifie pas en soi que l'acte attaqué ne contiendrait aucune motivation quant aux incidences notables ou non du projet sur l'environnement; qu'il faut notamment que la motivation de l'acte et les conditions qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement

vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances resteraient dans des limites acceptables pour le voisinage;

Considérant que l'acte attaqué contient notamment ce qui suit :

" [...]

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;

Considérant que le projet s'implante 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'intègre bien dans le contexte environnant, en harmonie avec les immeubles voisins concernant les matériaux et les volumes; qu'il s'implante en zone d'habitat dont la résidence constitue la destination principale, ce qui, du reste, est la finalité du projet et que la compatibilité de l'aspect commercial du projet avec son voisinage a été dûment justifiée tant par le fonctionnaire délégué que par le service technique de l'urbanisme dans leurs avis précités;

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;

[...]";

Considérant que cette appréciation formulée à l'issue de la procédure révèle que l'administration a tranché la question de la nécessité d'ordonner une étude d'incidences, question sur laquelle l'autorité compétente doit se prononcer si cela n'a pas été fait antérieurement; que cette appréciation finale est aussi, en l'espèce, celle dans laquelle elle exprime que le permis peut être délivré au regard des incidences du projet sur l'environnement; qu'on y retrouve en effet également des éléments d'appréciation au regard de l'article D.50 du Code de l'environnement : bonne intégration dans le contexte environnant en harmonie avec les immeubles voisins concernant les matériaux et les volumes, présence d'une voirie aménagée, large et pourvue d'un système d'égouttage, compatibilité de l'aspect commercial du projet avec le voisinage et la destination générale de la zone et son caractère architectural; que, en outre, l'avis du fonctionnaire délégué est reproduit dans l'acte attaqué;

Considérant que le requérant n'indique aucun problème environnemental particulier qui aurait nécessité une motivation plus développée que celle contenue dans le permis attaqué; qu'il explique avoir émis, lors de l'enquête publique, des craintes portant sur la minéralisation du terrain en raison de la profondeur du rez-de-chaussée; qu'à ce sujet, on peut raisonnablement comprendre que l'autorité a ici entendu se référer à l'analyse du fonctionnaire délégué qui, sur ce point, précis, a estimé "que la minéralisation de la parcelle n'est pas excessive, qu'une importante

partie de celle-ci est dévolue au jardin, que les parkings sont engazonnés et qu'accessoirement la toiture plate végétale peut jouer un rôle de tampon en cas de fortes pluies"; que le requérant ne dirige aucune critique contre cette appréciation;

Considérant qu'un résumé non technique n'est pas imposé lorsque celui-ci relève de "l'évidence"; que l'exigence d'un résumé non technique ne peut, en effet, se comprendre que dans les cas où la notice d'évaluation des incidences contient des données techniques complexes qui ne peuvent être immédiatement et aisément appréhendées; que, dans une telle hypothèse où le résumé non technique ne s'impose pas, il n'y a pas lieu de prononcer la nullité visée par l'article D.63 du Livre I^{er} du Code de l'environnement invoqué par le requérant; que celle-ci ne peut, en effet, s'envisager que pour autant que la pièce absente soit imposée; que tel n'est pas le cas, en ce qui concerne un résumé non technique, lorsque la portée environnementale limitée du projet et le contenu même de la notice produite, rédigée en des termes suffisamment explicites et accessibles aux profanes, rendent inutile, voire impossible, la rédaction d'un résumé "non technique";

Considérant que la mention de "10EH" (et non "20EH" comme l'indique le requérant dans son mémoire en réplique) figurant dans la notice d'évaluation des incidences au tiret relatif au débit ou à la quantité des rejets liquides dans les égouts correspond à l'exigence formulée par l'arrêté du 25 septembre 2008 fixant les conditions intégrales relatives aux unités d'épuration individuelle et aux installations d'épuration individuelle et qui exige que la capacité de traitement ne soit pas inférieure à 5 Equivalent-Habitant (EH); qu'on n'aperçoit pas en quoi cette réponse formulée dans la notice nécessiterait une explication complémentaire, sauf à imposer que ce résumé non technique contiennent un exposé de la réglementation applicable, ce qui n'est pas son objet;

Considérant, en ce qui concerne les performances énergétiques du bâtiment, que celles-ci font l'objet de documents spécifiques imposés par les articles 237/1 et suivants et 530 et suivants du CWATUPE, et que ces dispositions n'imposent nullement un résumé non technique des calculs qui y figurent;

Considérant que le deuxième moyen n'est, dès lors, pas fondé;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation de l'article 285 du CWATUPE, de l'absence de motifs pertinents et exacts de l'acte, de l'excès de pouvoir, de l'erreur de fait et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3;

qu'il constate que le dossier administratif ne comprend pas de document relatif à l'occupation de la parcelle sur lequel figurent "les limites cotées de la parcelle concernée et les courbes de niveau", ni "plusieurs coupes cotées du relief existant et projeté"; qu'il affirme que seuls les plans du projet précisent erronément que le "niveau existant" est "inchangé" alors qu'en l'absence de ces documents et sur la base des informations erronées reprises sur les plans, la première partie adverse n'a pas pu se rendre compte que le relief du sol allait être exhausé;

qu'il explique que l'examen de la situation de fait démontre que le terrain n'est, en réalité, pas tel que décrit par l'architecte puisque le terrain sur lequel doit s'implanter le projet autorisé est en déclivité plus forte par rapport à celle reprise sur les plans de l'architecte depuis la voirie; qu'il se réfère à une photographie jointe en pièce 13 de son dossier et avance qu'à partir du moment où, selon l'auteur de projet, le bâtiment sera construit 10 centimètres au-dessus du niveau du trottoir de boulevard, il ne fait aucun doute qu'un exhaussement du bâtiment d'environ 55 centimètres, selon le mesurage réalisé par le requérant, aura lieu; qu'il observe que cet exhaussement, en ce qui concerne le parking privé à l'avant du bâtiment, est confirmé par l'avis de la S.A. FLUXYS du 10 octobre 2011 dont il ressort que "la réalisation d'un parking à moins de 15 mètres ne représente pas un obstacle à ce projet d'autant plus que, suite à notre contact téléphonique du 6 octobre, il apparaît que la zone de parking doit être remblayée et non déblayée"; qu'à son sens, de l'aveu même de l'auteur de projet, le terrain au niveau des parkings, tout au moins, doit faire l'objet de remblai alors que le plan 07/17 [lire 07/14] précise que le "niveau existant" est "inchangé";

qu'il estime que, en raison de l'information erronée fournie par le plan 07/14 et en l'absence de plans reprenant le relief du sol existant, l'autorité administrative n'a pas pu examiner les conséquences de cette modification du relief du sol et souligne qu'on ne sait ni d'où proviendront les terres, ni quelles conséquences l'exhaussement du sol pourra avoir sur l'écoulement des eaux;

qu'il remarque, en outre, que l'autorité administrative a également été induite en erreur en ce qui concerne la hauteur des bâtiments puisqu'elle ne prend pas en compte le fait que le terrain du projet sera exhausé lorsqu'elle compare la hauteur sous faite du projet, d'une part, et la hauteur sous faite du bâtiment de la partie requérante, d'autre part, alors que ce point est important dès lors qu'il a fait l'objet d'une réclamation lors de l'enquête publique; qu'il relève à ce sujet que la première partie adverse a estimé "que le réclamant tente de démontrer que le projet est hors gabarit en prenant son propre bâtiment comme référence" et "qu'il en résulte que la différence absolue entre les hauteurs des faites des deux immeubles est de seulement 1 mètre (en réalité 0,63 m)"; qu'il fait valoir qu'elle n'a ainsi pas tenu compte de la

modification du relief du sol et de l'exhaussement supplémentaire du bâtiment et a donc bien été induite en erreur;

Considérant qu'en réplique, le requérant estime que la ville de Namur, lorsqu'elle maintient qu'il n'y aura pas de modification du relief en faisant référence au plan 06/14 du dossier de demande de permis d'urbanisme qui précise clairement : "aucune modification du relief du sol", prend une attitude contraire tant par rapport à ce que l'auteur du projet a déclaré à la S.A. FLUXYS, que par rapport aux constatations de l'arrêt du 12 juin 2013; qu'il expose que la ville démontre ainsi qu'elle est dans l'erreur car elle n'a pas compris le projet comme l'auteur de projet souhaite le réaliser; qu'il explique que l'exhaussement de 55 centimètres découle d'un mesurage et d'un calcul réalisés à la limite de sa propriété (correspondant au pignon droit du bâtiment prévu) à l'endroit où se termine le volume principal (à 18 mètres 30 de la limite avant) et que la différence avec le relevé de l'architecte est, à cet endroit, exactement de 55,8 centimètres; qu'il en déduit que la ville ne peut affirmer qu'il n'y aura pas de modification du relief du sol alors que l'auteur du projet affirme le contraire;

Considérant que les éventuelles lacunes dans le dossier de demande du permis n'entraînent l'irrégularité du permis que dans la mesure où l'autorité a pu être induite en erreur ou n'a pas eu une connaissance suffisante du projet;

Considérant que les plans 06/14, 07/14, 11/14 et 13/14 du 15 novembre 2011 mentionnent que le niveau existant reste inchangé; que toutefois la notice d'évaluation des incidences mentionne, pour sa part, au point "relief du sol et pente du terrain naturel" : "inférieure à 6 %"; que le courrier de la société FLUXYS du 10 octobre 2011 faisant état de ce que la zone de parking doit être "remblayée et non déblayée" figure également au dossier administratif; que, au regard de ces éléments, l'autorité administrative a pu comprendre qu'un remblai minime - puisque la pente est inférieure à 6 % - serait nécessaire; que le requérant n'établit pas que, malgré les informations sur la nécessité d'un remblai qui figuraient ainsi au dossier administratif, l'autorité administrative n'aurait pas été suffisamment informée de la situation et aurait, dès lors, été induite en erreur;

Considérant que le troisième moyen n'est pas fondé;

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 3 juillet 2012 par le collège communal de Namur à Adem UNAL et Gülsüm SEVIK autorisant la construction d'une surface commerciale et de deux appartements, sur un bien situé boulevard d'Herbatte à Namur, et cadastré section B, n° 260s, uniquement en tant qu'il porte sur le mur de soutènement.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée pour le surplus.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le sept novembre deux mille quatorze par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} BERTIN, greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.