

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.357 du 28 septembre 2015

A. 192.373/XIII-5256

En cause :

1. **JACQUET** Benoît,
ayant élu domicile
rue Ernest Moëns 42
5024 Gelbressée,
2. **RIZZO** Olivier,
ayant élu domicile
rue Ernest Moëns 71
5024 Gelbressée,

contre :

la Ville de Namur.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 avril 2009 par Benoît JACQUET et Olivier RIZZO qui demandent l'annulation :

- du permis de lotir délivré le 3 février 2009 par le collège communal de la ville de Namur aux consorts MAILLEUX pour la division d'un bien sis à Gelbressée, rue Ernest Moëns, parcelles paraissant cadastrées section B, n^{os} 14b, 15c, 15d et 16v, en six lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales,
- de la délibération du conseil communal de la ville de Namur du 26 mai 2008 relative aux questions de voiries impliquées par le projet;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la première partie requérante;

Vu l'ordonnance du 2 mars 2015 notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 2 avril 2015 à 09.30 heures;

Vu la lettre du 27 mars 2015 informant les parties de la remise de l'affaire à l'audience publique du 28 mai 2015 à 9.30 heures;

Vu les lettres des 22 et 26 mai 2015 informant les parties de la remise de l'affaire à l'audience publique du 17 septembre 2015 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me M. DA COSTA AGUIAR, avocat, comparaisant pour le premier requérant, M. B. JACQUET, requérant, et Me J. BOUILLARD, loco Me P. BOUILLARD, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la cause se présentent comme suit :

1. Le 12 octobre 2004, les consorts MAILLEUX introduisent auprès de l'administration communale de la partie adverse une demande de permis de lotir pour la division d'un bien sis à Gelbressée, rue Ernest Moëns, parcelles paraissant cadastrées section B, n^{os} 14b, 15c, 15d et 16v, en six lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales. A cette demande sont joints notamment une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement et deux plans.

Le dossier de demande est déclaré complet le 6 mai 2005.

Au plan de secteur de Namur, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mars 1986, le bien objet de la demande est repris en zone d'habitat à caractère rural et se trouve dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique. Le bien concerné se situe à proximité d'un site classé formé par l'église Notre-Dame de Gelbressée et les terrains environnants.

Le bien dont le lotissement est demandé est constitué d'une prairie longeant la rue Ernest Moëns, une voirie communale. Le périmètre du lotissement envisagé a une longueur de l'ordre de 170 mètres le long de la route et une profondeur allant de 49,70 mètres à 62,70 mètres. Le projet prévoit la division du terrain en six lots destinés à accueillir chacun une habitation isolée.

Une ligne électrique aérienne de haute tension traverse le terrain en oblique à hauteur du lot n° 4.

A l'arrière, le terrain descend en légère pente vers la Gelbressée, un ruisseau de deuxième catégorie qui longe la limite arrière du lotissement envisagé. En raison de la présence de ce ruisseau, le site faisant l'objet de la demande est classé, à l'époque, pour partie en zone de risque de faible inondation sur la cartographie établie par la Région wallonne en application de l'article 136 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Dans le passé, de fortes pluies ont provoqué à plusieurs reprises l'inondation du terrain en cause et de la rue Ernest Moëns, par l'effet conjugué, semble-t-il, du débordement de la Gelbressée et du ruissellement des eaux de pluie en provenance de Franc-Warêt et dévalant la rue de Ferraire, une rue en forte pente débouchant dans la rue Ernest Moëns en face du terrain en cause. Lors de ces inondations, les habitations proches du site ont été inondées.

Le premier requérant est domicilié rue Ernest Moëns, en face du terrain litigieux. L'habitation du second requérant se trouve également à proximité de ce terrain.

2. Le 9 août 2005, les services de l'infrastructure de la partie adverse déterminent les équipements et aménagements de voirie nécessités par le projet et émettent un avis favorable sur celui-ci.

3. Le 23 août 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

4. Le 10 octobre 2005, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne émet un avis défavorable sur la demande au motif que, sous plusieurs aspects, le projet est lacunaire ou imprécis et qu'à d'autres points de vue, il n'est pas en harmonie avec le bâti environnant.

5. Le 19 janvier 2006, les demandeurs de permis déposent de nouveaux plans et de nouvelles prescriptions urbanistiques pour répondre aux remarques du fonctionnaire délégué.

6. Le 7 février 2006, le service technique urbanisme de la partie adverse émet un avis favorable "vu les nouveaux documents fournis par le géomètre (plans et prescriptions modifiées) répondant aux remarques du fonctionnaire délégué".

7. Le 14 février 2006, le collège des bourgmestre et échevins constate que le projet tel que modifié répond aux objections du fonctionnaire délégué et délivre le permis de lotir sous conditions.

8. Le 30 août 2006, le collège certifie, conformément à l'article 95 du CWATUP, que les demandeurs de permis ont fait exécuter les extensions d'équipements en électricité et en égouttage du lotissement et fourni la garantie bancaire imposée par le permis de lotir du 14 février 2006.

9. Le 30 avril 2007, le premier requérant introduit un recours en annulation contre le permis de lotir du 14 février 2006 devant le Conseil d'Etat (recours portant la référence A. 182.833/XIII-4535).

10. Le 19 juin 2007, la partie adverse retire le permis de lotir délivré le 14 février 2006.

Par l'arrêt n° 191.705 du 19 mars 2009, le Conseil d'Etat constate qu'à la suite du retrait intervenu, il n'y a plus lieu de statuer sur le recours introduit contre le permis de lotir du 14 février 2006.

L'instruction de la demande de permis de lotir est ensuite poursuivie par la partie adverse.

11. Le projet est soumis à une première enquête publique du 9 au 23 novembre 2007 en application de l'article 330, 9°, du CWATUP. Au cours de celle-ci, le premier requérant dépose une réclamation et une pétition comportant 19 signatures.

En raison d'une erreur d'affichage affectant cette première enquête, une seconde enquête publique est organisée du 14 décembre 2007 au 4 janvier 2008. Huit réclamations individuelles et une pétition réunissant 88 signatures, dont 20 émanant de personnes résidant à Gelbressée, sont introduites au cours de celle-ci.

Les documents relatifs à la deuxième enquête publique résument comme suit les réclamations introduites :

" A. Zone inondable

1. En 1983 et 2002, de très fortes inondations ont causé de très importants dégâts.

[...] Toutes ces inondations ont provoqué des débordements de plus d'un mètre.

[...]

3. [...] Avec ces futures maisons sur zone inondable, cela empêcherait la réception des eaux des inondations sur le terrain, ce qui provoquera de très graves inondations le long de la Gelbressée et dans la rue Ernest Moëns.

4. La zone inondable est dite d'aléa faible, cela est une statistique représentant 2/100 [de probabilité] de voir cette catastrophe se reproduire en un an alors que l'aléa fort représente 4/100 [de probabilité] sur l'année. Donc, il n'y a pour ainsi dire aucune différence entre aléas faible et fort.

5. Le terrain en question a été entièrement recouvert d'eau en 1983 et 2002 et ce à hauteur de la route. [...].

[...]

8. Le terrain est le lit de la rivière et si on construit dessus, les eaux calmes ou en crue devront trouver un autre lit en creusant autre part et ainsi d'autres catastrophes encore plus importantes en amont et en aval du terrain se feront. Les eaux très importantes venant de Franc-Warêt trouvent également leur réceptacle dans ce terrain.

[...]

10. Un réclamant suppose qu'une étude concernant les risques d'inondation a été faite par nos services et que l'on peut garantir par écrit qu'ils ne seront pas plus importants qu'auparavant.

[...]

15. Il existe trois sources d'inondations : la Gelbressée, le ruisseau derrière la fontaine rue E. Moëns et les eaux venant de Franc-Warêt.

16. La maison des parents de M. JACQUET a déjà été inondée. Donc, si le projet se fait, les conséquences seront irréparables pour la maison qui sera complètement sous eau vu que les eaux de Franc-Warêt ne s'écouleront plus sur le terrain mais trouveront écoulement dans la maison de ses parents et sur leur terrain.

17. En outre, l'article d'I.E.W. [lire : Inter environnement wallonie] paru dans la Libre le 28/08/02 explique que «tout cours d'eau, outre son tracé, comprend un lit majeur, plus large, censé, en cas de fortes pluies, permettre l'infiltration du liquide dans le sol. En de nombreux endroits, on a bâti sur ces zones inondables. Avec, pour conséquence, de les rendre imperméables. Si on fait barrage quelque part aux flots, ils sortent forcément ailleurs».

[...]

C. Habitations - terrain :

1. La grande majorité des maisons du voisinage ne possède pas du tout une telle hauteur (4,5 m, 5,5 m et 6,35 m de prévu). Cela constitue une catastrophe

irréparable pour la maison des parents de M. JACQUET. En effet, celle-ci mesure 4,5 m à 5 m avec toit soit entre 2 et 3 [mètres] plus basse que les hauteurs renseignées; conséquences :

- perte d'ensoleillement,
- perte totale de la valeur,
- perte de vie privée avec vue plongeante dans toutes les pièces et sur la terrasse (perte de jouissance totale),
- sur la santé [...],
- il faudrait se pencher à hauteur de la base des fenêtres pour apercevoir le ciel alors que la maison est de [plain-pied], perte totale de la vue.

Pour une multitude de personnes de Gelbressée et d'ailleurs, la maison de ses parents est exceptionnelle, fait partie de l'attractivité des promenades et revêt [sic] la plus belle maison des environs.

[...]".

En dehors de l'enquête publique, 156 personnes résidant à Gelbressée et 11 personnes non résidentes dans cette localité mais propriétaires de terrains situés dans cette entité, adressent aux autorités communales des lettres en faveur du projet litigieux.

12. En raison de la présence de la Gelbressée à l'arrière du lotissement, la partie adverse sollicite l'avis du service technique provincial sur le projet. Ce service rend le 17 décembre 2007 un avis défavorable motivé comme suit :

" [...] il ressort de la visite effectuée sur place ce 13 décembre que les niveaux repris au projet ne correspondent pas à la situation constatée sur le terrain. Des remblais ont été déversés dans la zone inondable par débordement du cours d'eau, ce qui est strictement interdit.

En outre, l'accotement «aménagement du trottoir» préconisé renvoie les eaux sur la voirie alors que l'écoulement naturel de celles-ci se fait actuellement vers le fond du terrain après s'être en partie infiltrées. Lors de très fortes pluies, les eaux en provenance de la rue Ferraire, dont la pente est très forte, doivent venir buter contre la bordure et par débordement, rejoindre naturellement le cours d'eau.

D'autre part, le plan qui reprend les courbes de niveau n'est pas assez précis que pour pouvoir, dans quelques années, vérifier s'il n'y a pas eu de remblais au-delà de la zone aedificandi".

13. Les 15 février et 28 février 2008, le département communal de l'environnement et de la propreté publique (D.E.P.) et le bureau d'études de l'aménagement du territoire de la ville de Namur déposent des rapports dans lesquels ils proposent d'apporter les modifications suivantes au plan de lotissement et aux prescriptions urbanistiques de celui-ci :

- prendre en compte la ligne à haute tension traversant le bien, objet du lotissement (couloir d'éloignement d'environ 15 mètres), proposer un autre parti urbanistique plus en rapport avec la morphologie traditionnelle de Gelbressée (regroupement du

- bâti, développement discontinu,...), implanter des volumes secondaires non résidentiels sous le couloir d'éloignement (garage, car-port,...);
- préciser le caractère unifamilial des habitations projetées;
 - compléter les prescriptions quant au caractère isolé ou trois façades des habitations et aux matériaux utilisés;
 - interdire de planter des haies à front de voirie;
 - ajouter des mesures particulières de protection de la Gelbressée.

14. Lors de sa séance du 8 avril 2008, le collège communal décide d'inviter les demandeurs de permis à procéder aux modifications suggérées dans les rapports du D.E.P. du 15 février 2008 et du bureau d'études de l'aménagement du territoire du 28 février 2008. Par une lettre du 21 avril 2008, la partie adverse informe les demandeurs de cette délibération et les invite à transmettre un nouveau plan de lotissement et des prescriptions urbanistiques modifiées en fonction des observations contenues dans les deux rapports précités, qui sont joints à cette lettre.

15. Le 29 avril 2008, les demandeurs de permis déposent un nouveau plan de lotissement et des prescriptions urbanistiques modifiées. Il ressort de ces documents que le projet comporte toujours six lots mais qu'à la place de six maisons isolées, il est prévu deux fois deux maisons mitoyennes et deux maisons isolées. De part et d'autre de la ligne aérienne de haute tension qui traverse le site, un couloir d'éloignement de 15 mètres est formé. Seule l'implantation de volumes secondaires non résidentiels est autorisée dans ce couloir d'éloignement et ce, dans les limites reprises au plan de lotissement. Les maisons s'implantent à front de la rue Ernest Moëns moyennant un recul maximal de trois mètres. La zone aedificandi a une profondeur de quinze mètres et est prolongée à l'arrière par une zone de six mètres destinée à l'implantation des annexes et des constructions secondaires.

16. Le 13 mai 2008, le collège communal accepte le dépôt des modifications apportées au projet, émet un avis favorable conditionnel sur ce dernier et renvoie le dossier au conseil communal afin que celui-ci statue sur les questions de voiries impliquées par le projet conformément à l'article 128 du CWATUP.

Le projet ainsi modifié n'est pas soumis à une nouvelle enquête publique.

17. Le 26 mai 2008, le conseil communal de la partie adverse délibère favorablement sur les questions de voirie impliquées par le projet. Il s'agit du second acte attaqué.

18. Le 16 juillet 2008, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet modifié, dans lequel il relève notamment ce qui suit :

" Le plan présenté n'apporte aucune indication supplémentaire en matière de relief par rapport au plan objet du permis de lotir retiré. Un relevé précis des terrains et de la voirie permettrait une meilleure appréciation des risques encourus lors de débordements de la Gelbressée ou d'arrivée d'eau de la rue Ferrière.

Aucun aménagement de l'accotement et du «couloir» n'est prévu pour «canaliser» vers la Gelbressée les eaux de ruissellement qui déborderaient de la rue E. Moëns au droit de la rue Ferrière".

19. Le 3 février 2009, le collège communal délivre le permis de lotir demandé. Il s'agit du premier acte attaqué.

Celui-ci comporte notamment la motivation suivante :

" [...]

Considérant, suite au retrait de permis opéré, qu'il lui appartient d'examiner à nouveau le dossier à la lumière des résultats de son instruction initiale et de son instruction postérieure au retrait de permis;

Considérant que l'objet du projet, portant sur la création de 6 lots destinés à la construction de maisons d'habitation unifamiliale, respecte pleinement la destination de la zone d'habitat à caractère rural dans laquelle il s'implante principalement vouée à la résidence;

Considérant que le projet, tel que modifié, permet de garantir un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis environnants et l'église de Gelbressée qui le domine, site caractéristique du contexte environnant;

Considérant, à cet égard, que le projet n'est nullement repris dans le périmètre du site classé de l'ensemble formé par l'église Notre-Dame de Gelbressée et les terrains environnants;

Considérant que le projet, bien que non repris dans le site classé, est situé à proximité de celui-ci; que le projet, prévoyant désormais un couloir d'éloignement de part et d'autre de la ligne à haute tension, permet de sauvegarder majoritairement la vue générale sur le site classé d'autant plus que l'église, élément majeur du site classé, est située en surplomb par rapport au projet; que, par ailleurs, le matériau principalement autorisé, à savoir les moellons de calcaire, permet de garantir une parfaite intégration des futures constructions par rapport à leur contexte environnant, majoritairement composé de ce type de matériau, pleinement caractéristique et typique du village de Gelbressée; que l'utilisation du bois, matériau traditionnellement associé à la pierre, comme matériau d'accompagnement des moellons de calcaire permet de renforcer le caractère villageois des futures constructions; que, de plus, le projet maintient les arbres existants en domaine public et caractéristiques du lieu et de l'environnement direct du site classé;

Considérant en effet que le nouveau plan de lotissement garantit la mise en œuvre d'un parti urbanistique plus en rapport avec la morphologie traditionnelle de Gelbressée caractérisée par le regroupement du bâti et un développement discontinu;

Considérant que les gabarits projetés, de 4,50 mètres à 5,50 mètres, respectent la moyenne des gabarits majoritairement existants dans le village de Gelbressée, laquelle peut être fixée dans une tranche allant de 4 mètres à 7,50 mètres et, en ce qui concerne plus particulièrement la rue Ernest Moëns, 4 mètres à 6,50 mètres; qu'ils ne sont dès lors pas de nature à créer une rupture disproportionnée par rapport à l'existant; qu'ils sont à cet égard également de nature à renforcer la bonne intégration des futures constructions;

Considérant que le projet respecte également une des caractéristiques élémentaires des constructions majoritairement existantes à Gelbressée en proposant une implantation à l'alignement ou moyennant un recul limité;

Considérant, eu égard à ces éléments, que le projet a valablement et suffisamment pris en compte le périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique et le contexte environnant dans lequel il s'implante;

Considérant que les biens concernés par le projet sont repris en risque faible d'inondation dans la cartographie liée à l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau en Région wallonne; qu'à l'examen de cette cartographie, il apparaît que les zones de construction prévues au plan de lotissement ne sont pas repérées en zone d'inondation; ce qui, en soi, constitue une première mesure de protection des futures constructions et de leurs occupants;

Considérant que les réclamations font état d'antérieures importantes inondations à cet endroit; que les réclamants indiquent par ailleurs que les eaux à l'origine de ces inondations proviendraient de la Gelbressée, de Franc-Warêt, village voisin et dominant Gelbressée et du ruisseau situé derrière la fontaine de la rue Moëns;

Considérant, au vu des documents et photos déposés lors des enquêtes publiques, qu'il paraît indéniable que des inondations se sont déjà produites dans le village de Gelbressée et qu'il semble que certains biens du quartier concerné par le projet en ont été affectés; que, par ailleurs, aucun élément objectif et contradictoire ne semble pouvoir établir avec certitude la provenance exacte de ces inondations;

Considérant que le repérage de la Gelbressée en risque faible d'inondation ne signifie pas qu'à cet endroit la Gelbressée a déjà débordé de son lit mais que des inondations ponctuelles ont déjà été repérées sur son tracé; que la qualification du risque s'opère par la combinaison de la récurrence de l'inondation et de la hauteur de submersion; que le repérage d'une partie, et non de l'entière des biens concernés par le projet en risque faible, tend à démontrer que la récurrence de l'inondation est elle-même faible à cet endroit ainsi que la hauteur de submersion;

Considérant de plus que les zones de construction sont projetées à une moyenne de 40 mètres par rapport au lit de la Gelbressée; que cette zone, ne pouvant accueillir que des constructions non destinées à usage d'habitation (abris de jardin, piscines, serres), semble présenter une superficie d'absorption satisfaisante en cas de crue;

Considérant que les risques d'inondation liés à une affluence anormale ou exceptionnelle des eaux de pluie et de ruissellement sont par nature difficilement prévisibles et contrôlables; que, de plus, il s'avère, à l'examen des réclamations, que les eaux de pluie et de ruissellement dévalent la rue de Ferraire, située en face et dans l'axe du projet de lotissement;

Considérant que le projet, en prévoyant une zone de dégagement de 15 mètres de part et d'autre de la ligne à haute tension avec une possibilité fortement limitée de construction de volumes secondaires non résidentiels dans ladite zone, garantit un couloir d'exutoire des eaux de pluie et de ruissellement dans le terrain, objet du lotissement;

Considérant de plus que les modifications de la configuration du domaine public engendrées par le projet ne sont pas de nature à aggraver la situation dans la mesure où elles n'ont aucun impact sur la bordure existante et créent un terre-plein en pelouse capable d'absorption;

Considérant, au vu de ces éléments, que le projet n'engendrera pas de problèmes supplémentaires d'écoulement des eaux en amont et en aval et que celui-ci est conçu de manière à limiter les désordres en cas d'inondation;

Considérant que les aménagements projetés en domaine public auront pour avantage de le restructurer adéquatement à cet endroit par la mise en œuvre de remblais visant à mettre à niveau le terrain par rapport à l'espace carrossable existant et à clairement délimiter, et dès lors, sécuriser le cheminement piéton par la création d'un trottoir;

[...]

Considérant, au vu de ces éléments, que le projet n'engendrera pas de problèmes supplémentaires d'écoulement des eaux en amont et en aval et que celui-ci est conçu de manière à en limiter les dégâts en cas d'inondation;

[...]

Considérant, quant à la «canalisation» de l'accotement et du couloir d'éloignement proposée par le fonctionnaire délégué, qu'il y a lieu également, sur ce point, de se référer à sa décision du 13 mai 2008;

Considérant par ailleurs, qu'il y a lieu de noter que la rue Moëns présente, au droit de la rue Ferraire une «bosse» dirigeant les eaux de pluie et de ruissellement de part et d'autre et que ce n'est qu'en cas d'affluence anormale ou exceptionnelle, qu'elles sont susceptibles de déborder vers le site accueillant le projet; que, si pareil scénario devait se produire, l'aménagement de l'accotement ainsi que le couloir d'éloignement situé dans l'axe de la rue Ferraire garantissent à suffisance l'absorption des eaux excédentaires ne pouvant éventuellement pas être prises en charge par les équipements actuels de la rue Moëns;

Considérant que le CWATUP n'exige nullement que soient fixés des niveaux pour les seuils des constructions; toutefois, afin de répondre à l'objection soulevée sur ce point par le fonctionnaire délégué et de veiller à édicter des mesures de protection sur pied de l'article 136 du CWATUP, qu'il y a lieu de prévoir un niveau pour les pièces habitables des futures constructions, lequel peut être fixé à 30 centimètres minimum au-dessus de la bordure du trottoir;

Attendu que ce niveau a été fixé en prenant en compte une trace d'un niveau d'inondation relevée sur l'habitation sise sur la propriété voisine du lotissement au-delà du sentier n° 23, par le bureau d'études techniques de la ville par levé topographique; que ce niveau de 98,72 m est, dans sa très grande majorité, inférieur au niveau de la bordure du trottoir face à la parcelle;

[...]

Considérant, quant au recul des constructions, que la profondeur totale des constructions est de 21 mètres (15 mètres + 6 mètres) sur des parcelles variant de $\pm$ 51,5 mètres à 74,4 mètres de profondeur; que le recul maximum autorisé est de 3 mètres maximum; qu'au regard de la configuration des lieux, cette profondeur de construction est tout à fait raisonnable et admissible ainsi que le recul limité en importance; qu'une implantation perpendiculaire à la route est une des caractéristiques morphologiques marquantes des lieux et de la typologie rurale en général;

Considérant, à ce stade, qu'il est important de rappeler que le risque d'inondation est qualifié de faible; qu'au vu du large couloir d'éloignement et des caractéristiques topographiques des lieux (pente vers le ruisseau, dimension des parcelles), la profondeur du zonage et le recul, tels que proposés, cumulés à une implantation perpendiculaire, peuvent être raisonnablement maintenus sans pour autant augmenter de façon telle le risque d'inondation des futures constructions; qu'en effet, l'architecture, la conception des bâtiments et la bonne inscription dans le relief peuvent apporter des réponses à cet égard; que, sur ces points, il n'y a pas lieu de suivre le fonctionnaire délégué;

[...]

Considérant, au vu de l'ensemble de l'argumentation ci-dessus développée, que plus rien ne s'oppose en l'espèce à la délivrance du permis de lotir".

Le premier requérant est informé de la délivrance du permis de lotir par une lettre de la partie adverse du 25 février 2009, réceptionnée le 27 février 2009;

Considérant qu'Olivier RIZZO n'a pas demandé la poursuite de la procédure après la notification qui lui a été faite du rapport du premier auditeur proposant le rejet du recours;

Considérant qu'en vertu de l'article 21, alinéa 6, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, tel qu'applicable au litige, et de l'article 14quater du règlement général de procédure, Olivier RIZZO est dès lors présumé se désister de l'instance;

Considérant, quant au premier acte attaqué, que le requérant prend un moyen, le quatrième de la requête, "de la violation des articles 1^{er}, 40 et 452/23 du CWATUP, de la violation des articles 1^{er} à 3, 5 et 6 de la Convention européenne du paysage ratifiée par la Belgique le 29 octobre 2004 (loi du 15 juin 2004 portant assentiment [à] la convention européenne du paysage et décret du 20 décembre 2001 portant assentiment à la convention européenne du paysage), de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des prescriptions littérales et graphiques du plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986, de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance et de la contrariété dans les causes ou les motifs de fait et de droit soutenant l'acte attaqué, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir";

qu'il reproche notamment à la motivation de l'acte attaqué de ne pas rencontrer les avis défavorables recueillis au cours de l'instruction de la demande, de ne pas répondre adéquatement aux réclamations formulées pendant l'enquête publique, et de reposer sur des motifs de fait et de droit inexacts;

Considérant que le requérant critique d'abord l'affirmation contenue dans l'acte attaqué, selon laquelle "les gabarits projetés, de 4,50 mètres à 5,50 mètres, respectent la moyenne des gabarits majoritairement existants dans le village de Gelbressée, laquelle peut être fixée dans une tranche allant de 4 mètres à 7,50 mètres et, en ce qui concerne plus particulièrement la rue Ernest Moëns, 4 mètres à 6,50 mètres";

qu'il souligne que, si les prescriptions urbanistiques du lotissement fixent les hauteurs des constructions sous corniche entre 4,50 et 5,50 mètres, la hauteur au faîte de ces maisons, compte tenu d'une toiture à versant de 45°, atteindrait 10,50 mètres; qu'il relève que la majorité des maisons existantes avoisinantes ont une hauteur sous toiture comprise entre 3,50 et 4,50 mètres et une toiture peu élevée; qu'il souligne que sa propre maison a une hauteur au faîte de 5,50 mètres, soit, selon lui, la moitié de la hauteur que pourront atteindre les constructions du lotissement; qu'il soutient que, en raison de leur hauteur, les constructions du lotissement entraîneront une perte d'ensoleillement et de vue au détriment des occupants des biens avoisinants; qu'il fait également état d'une atteinte portée à la jouissance des biens voisins, en particulier en ce qui concerne les terrasses et les pelouses, et d'une atteinte à la vie privée des occupants de ces biens; qu'il expose que son immeuble est une maison construite de plain-pied, dont les fenêtres se trouvent du côté de la rue, face au projet litigieux, et que les hauteurs autorisées pour ce dernier donneront lieu à des vues plongeantes sur sa propriété;

qu'il déduit de ce qui précède que l'affirmation contenue dans l'acte attaqué, selon laquelle les gabarits projetés "ne sont dès lors pas de nature à créer une rupture disproportionnée par rapport à l'existant; qu'ils sont à cet égard de nature à renforcer la bonne intégration des futures constructions" est erronée;

Considérant que le requérant critique ensuite la motivation de l'acte attaqué selon laquelle "le projet n'engendrera pas de problème supplémentaire d'écoulement des eaux en amont et en aval et que celui-ci est conçu de manière à en limiter les désordres en cas d'inondation"; qu'il fait valoir que la partie adverse ne pouvait déduire de la situation du bien en faible risque d'inondation dans la cartographie liée à l'aléa d'inondations par débordement de cours d'eau, que le risque d'inondation des biens concernés par le projet est nécessairement faible; qu'il soutient que la différence existant entre un "aléa faible" et un "aléa fort" est de 2 % à 4 % sur une base annuelle, soit une différence toute relative; qu'il ajoute que cette cartographie ne prend en considération que le risque lié aux débordements des cours d'eau, alors que les inondations constatées rue Ernest Moëns et sur le terrain litigieux résultent de l'effet conjugué du débordement de la Gelbressée et du ruissellement des eaux de pluie dévalant la rue de Ferraire en provenance de Franc-Warêt; qu'il

soutient que, compte tenu du cumul de ces deux phénomènes, il ne peut être raisonnablement contesté que la création d'un front bâti de 107 mètres de longueur pour un terrain d'une longueur de 169 mètres avec imperméabilisation partielle de ce terrain constitue une modification importante de la situation existante, qui ne peut qu'aggraver les conséquences des inondations; qu'il fait valoir que l'autorité compétente ne dispose nullement des informations nécessaires pour affirmer que le projet ne causera pas de problème supplémentaire en matière d'inondation; qu'il ajoute que le caractère inondable de la zone est établi à suffisance par les témoignages, extraits de presse et photographies qu'il fournit;

que le requérant reproche encore à l'acte attaqué de ne pas répondre aux observations formulées par les réclamants quant à l'origine des inondations, c'est-à-dire les débordements de la Gelbressée et leur cumul avec les eaux de ruissellement en provenance de Franc-Warêt; qu'il déplore également l'absence de réponse aux observations formulées sur la valeur relative et évolutive de la cartographie, sur son incertitude et incomplétude et sur la non-justification du traitement différencié entre les trois niveaux d'aléas (faible, moyen et fort); qu'il constate que l'acte attaqué répond tout aussi peu aux observations relatives à l'application de l'article 136 du CWATUP, en vertu duquel le permis aurait dû, en raison des risques d'inondation, soit être refusé, soit être subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens et de l'environnement; qu'il reproche également à l'acte attaqué de ne pas répondre à l'argument selon lequel la circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces interdit d'aggraver les risques d'inondations dans le lit majeur des rivières;

qu'il déduit de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué est clairement déficiente en ce qui concerne l'admissibilité du projet au regard du risque d'inondation;

Considérant que la partie adverse répond à la critique concernant l'intégration du projet dans le voisinage, que la motivation du permis litigieux atteste qu'elle a incontestablement procédé à l'examen de l'intégration du projet litigieux dans le bâti environnant; qu'elle soutient que les gabarits projetés, concrètement exposés dans l'acte attaqué, respectent la moyenne des gabarits du village et sont de nature à renforcer la bonne intégration du projet; qu'elle soutient ne pas apercevoir en quoi les appréciations auxquelles elle a procédé en opportunité, et qui reposent sur des constatations concrètes, seraient erronées ou entachées d'erreur manifeste; qu'elle affirme que les critiques du requérant sont de pure opportunité, qu'elles sont subjectives et éminemment contestables;

qu'en ce qui concerne par ailleurs le risque d'inondations, la partie adverse écrit ce qui suit :

" [...]

Tout d'abord, l'autorité admet qu'une partie du bien concerné est située en zone d'aléa faible d'inondation; elle relève cependant qu'il s'agit de la partie non constructible du bien ou qui ne peut être affectée qu'à de petites constructions non résidentielles et que la superficie d'absorption est suffisante en cas de crue. Pareils constats sont déjà suffisants et déterminants pour justifier le permis; l'autorité n'avait pas à se prononcer sur une prétendue inexactitude ou incomplétude de la cartographie régionale des zones inondables et sur la non-justification du traitement différencié entre les trois niveaux d'aléas.

L'autorité administrative admet également qu'il y a un risque d'affluence anormale d'eau de pluie et de ruissellement qui certes est difficilement mesurable mais qui est appréhendé par le projet : en effet, en prévoyant une zone de dégagement de 15 mètres de part et d'autre de la ligne à haute tension, le permis délivré garantit un couloir d'exutoire; en outre, l'aménagement de la voirie et de sa bordure existante n'est pas modifié, sinon pour créer un terre-plein en pelouse capable d'absorption, ce qui est de nature à améliorer la situation.

Pareilles considérations sont amplement suffisantes pour justifier la délivrance du permis au regard du risque d'inondation et des observations formulées à ce propos dans le cadre de l'enquête publique.

Faut-il rappeler que l'obligation de répondre aux réclamations émises dans le cadre d'une enquête publique implique seulement que le réclamant puisse comprendre pourquoi l'auteur de l'acte a écarté sa réclamation, sans pour cela répondre point par point à toute «l'argumentation» du réclamant.

[...]"

Considérant qu'en réplique, le requérant rappelle qu'il a déposé, en annexe à sa requête, un reportage photographique circonstancié sur le gabarit et la typologie des maisons d'habitation existantes de Gelbressée; qu'il dépose, en annexe à son mémoire en réplique, un nouveau reportage photographique relatif aux maisons récemment construites dans les environs du projet; qu'il soutient que ce reportage photographique montre que la hauteur des maisons existantes est nettement inférieure à celle des maisons dont la construction est autorisée par le permis de lotir attaqué;

qu'en ce qui concerne la problématique des inondations, le requérant fait observer que toute motivation existante ne constitue pas nécessairement une motivation adéquate; qu'il souligne la contradiction dont est affectée, selon lui, la motivation de l'acte attaqué, en ce que celui-ci affirme à la fois que des inondations se sont déjà produites dans le village de Gelbressée et que "le repérage de la Gelbressée en risque faible d'inondation ne signifie pas qu'à cet endroit la Gelbressée a déjà débordé de son lit"; qu'il relève que la partie adverse reconnaît ne pas disposer des informations nécessaires pour statuer en connaissance de cause en ce qui concerne notamment l'origine des inondations; qu'il estime que la partie adverse aurait dû collecter des

renseignements complémentaires sur ce point, d'autant que les témoignages recueillis établiraient que le terrain a été, en 1983, 1984, 1988, 2000 et 2002, entièrement recouvert d'eau, et ce, à hauteur de la route;

Considérant que, dans son dernier mémoire, le requérant relève que les conjoints ROYEN, acquéreurs d'un des lots du lotissement litigieux, ont introduit une demande de permis d'urbanisme dérogatoire au permis de lotir, en ce qu'elle prévoit une hauteur sous corniche de 6,35 mètres (au lieu de la hauteur maximale de 5,50 mètres prévue par les prescriptions urbanistiques); qu'il y voit la confirmation de ses craintes en matière de perte d'intimité et d'ensoleillement; qu'il fournit une étude en trois dimensions faisant apparaître, selon lui, le gabarit hors norme des constructions autorisées et l'importante perte d'ensoleillement qui en résulte pour son immeuble; qu'il souligne que, compte tenu de ce que sa maison est très basse et que les constructions prévues au permis de lotir ont un caractère excessivement élevé, il se trouvera face à un véritable mur qui, vu sa hauteur et malgré une distance de 16,85 mètres, est en soi inacceptable; qu'il soutient que ces éléments n'ont pas été pris en considération à leur juste valeur par l'acte entrepris;

qu'il fait valoir, en ce qui concerne le risque d'inondation, que, compte tenu des débordements constatés, le terrain devrait être inscrit en zone d'aléa d'inondation élevé; qu'il soutient que les débordements de la Gelbressée, conjugués avec les ruissellements provenant de la rue de Ferraire, auront pour conséquence, compte tenu notamment des constructions à ériger sur le terrain litigieux, de causer le report des ruissellements sur sa propriété; qu'il rappelle que les gestionnaires des cours d'eau ont souligné ce risque dans leurs deux avis défavorables et reproche à la partie adverse de ne pas en avoir tenu compte;

qu'il souligne que la jurisprudence du Conseil d'Etat a régulièrement rappelé la nécessité, pour les autorités administratives, de statuer en toute connaissance de cause sur les demandes de permis dont elles sont saisies; qu'il soutient qu'il n'est pas satisfait à cette exigence en l'espèce, et en déduit que le moyen est fondé;

Considérant que, lorsque des objections déterminantes sont formulées pendant l'enquête publique, la motivation formelle du permis doit permettre de comprendre pourquoi celles-ci ne sont pas retenues; que, par ailleurs, pour former sa décision, l'autorité doit procéder à une recherche minutieuse des faits et récolter les éléments nécessaires pour être à même de statuer en toute connaissance de cause; que la réalité de cette recherche doit être établie par le dossier administratif;

Considérant qu'en l'espèce, les objections formulées pendant l'enquête publique portaient notamment sur le gabarit excessif des constructions du lotissement autorisé par rapport aux maisons existantes et sur l'aggravation du risque d'inondation du fait de ces constructions;

Considérant, en ce qui concerne le gabarit des maisons prévues par le lotissement, que les prescriptions urbanistiques du permis de lotir prévoient que la hauteur des murs goutteraux est comprise entre 4,50 et 5,50 mètres; qu'elles disposent en outre que la toiture de la construction principale est à deux versants de même pente comprise entre 40 et 45°, ce qui, pour une construction d'une profondeur de 15 mètres avec une toiture à double versant de 45°, représente une hauteur de toiture de 7,50 mètres; que le gabarit total des constructions envisagées sera donc nettement plus élevé que 5,50 mètres; que la motivation de l'acte attaqué, en ce qu'elle affirme "que les gabarits projetés, de 4,50 mètres à 5,50 mètres, respectent la moyenne des gabarits majoritairement existants dans le village de Gelbressée, laquelle peut être fixée dans une tranche allant de 4 mètres à 7,50 mètres, et, en ce qui concerne plus particulièrement la rue Ernest Moëns, 4 mètres à 6,50 mètres", ne permet pas de déterminer si la partie adverse compare ainsi les hauteurs mesurées sous corniche ou, comme il est soutenu au moyen, des hauteurs sous corniche en ce qui concerne les maisons du lotissement et des hauteurs au faîte en ce qui concerne les maisons avoisinantes; que, plus particulièrement, l'acte attaqué ne répond pas à l'objection formulée pendant l'enquête publique, selon laquelle la maison du requérant ne dépasse pas 5 mètres au faîte et que le projet provoquera pour les occupants de cette maison une perte d'ensoleillement, de valeur et de vue;

qu'il ne ressort pas du dossier administratif que la partie adverse, confrontée à ces objections, ait procédé à une vérification du bien-fondé de celles-ci, par exemple en faisant procéder à une étude d'ensoleillement;

qu'en ce qu'il critique la motivation de la compatibilité des gabarits autorisés avec le voisinage, le moyen est fondé;

Considérant, en ce qui concerne le risque d'inondation, que l'acte attaqué mentionne qu'"aucun élément objectif et contradictoire ne semble pouvoir établir avec certitude la provenance exacte de ces inondations"; que la partie adverse admet ainsi avoir manqué à son obligation de réunir tous les éléments nécessaires pour pouvoir statuer en toute connaissance de cause, en consultant par exemple les services de la Région wallonne compétents en la matière;

qu'en déduisant de l'inscription partielle du terrain en zone faible d'inondation que "la récurrence de l'inondation est elle-même faible à cet endroit ainsi que la hauteur de submersion", l'acte attaqué ne prend pas en considération la gravité réelle des inondations, comme en témoignent les photos et extraits de presse figurant au dossier; que diverses attestations déposées en annexe à la requête certifient que le terrain objet du lotissement a été, à plusieurs reprises, entièrement submergé par les eaux; qu'il est indéniable que la minéralisation d'une partie du terrain du fait des constructions et remblais impliqués par le projet diminuera encore les capacités d'absorption du terrain en cas de crue de la Gelbressée; que l'acte attaqué ne répond pas aux objections qui ont été formulées en ce sens pendant l'enquête publique;

Considérant par ailleurs que le service technique provincial signalait ce qui suit dans son avis du 17 décembre 2007 que :

" l'accotement «aménagement du trottoir» préconisé renvoie les eaux sur la voirie alors que l'écoulement naturel de celles-ci se fait actuellement vers le fond du terrain après s'être en partie infiltrées. Lors de très fortes pluies, les eaux en provenance de la rue [de] Ferraire, dont la pente est très forte, doivent venir buter contre la bordure et par débordement, rejoindre naturellement le cours d'eau";

que le couloir de dégagement de quinze mètres de large de part et d'autre de la ligne de haute tension, dont fait état l'acte attaqué, n'est pas de nature à canaliser les eaux de ruissellement vers la Gelbressée, la rue de Ferraire et le couloir de dégagement n'étant pas situés dans un même axe mais formant entre eux un angle de près de 45°, ainsi qu'il ressort du plan de lotissement; qu'aucun dispositif n'est prévu pour diriger les eaux de ruissellement vers le couloir de dégagement; que la "bosse" que présenterait la rue Moëns au droit de la rue de Ferraire, mentionnée à ce sujet dans l'acte attaqué, ne pourrait être considérée comme suffisante à cet égard, ainsi qu'il appert très clairement de l'avis du fonctionnaire délégué du 16 juillet 2008;

qu'en ce qu'il critique la motivation de l'admissibilité du projet au regard du risque d'inondation, le moyen est également fondé;

Considérant, quant au second acte attaqué, que le requérant ne formule aucun grief spécifique de nature à mettre en cause la validité de la délibération du conseil communal de la ville de Namur du 26 mai 2008 relative aux questions de voirie impliquées par le projet;

qu'en ce qu'il est dirigé contre cette délibération, le recours est dès lors irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Le désistement est décrété en ce qui concerne Olivier RIZZO, second requérant.

Article 2.

Est annulé le permis de lotir délivré le 3 février 2009 par le collège communal de la ville de Namur aux consorts MAILLEUX pour la division d'un bien sis à Gelbressée, rue Ernest Moëns, parcelles paraissant cadastrées section B, n^{os} 14b, 15c, 15d et 16v, en six lots destinés à la construction d'habitations unifamiliales.

Article 3.

La requête est rejetée pour le surplus.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la seconde partie requérante à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-huit septembre deux mille quinze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	VOGEL,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.