

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 241.085 du 22 mars 2018

A. 221.066/XIII-7882

En cause : **NISENBAUM** Léon,
ayant élu domicile chez
M^e Marie BAZIER, avocat,
rue Jaumain 16
5330 Assesse,

contre :

1. **la Ville de Namur**,
ayant élu domicile chez
M^e Julien Bouillard, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée unipersonnelle
PHBR**,
ayant élu domicile chez
M^e Christophe THIEBAUT, avocat,
boulevard de la Woluwe 62
1200 Woluwe-Saint-Lambert.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 26 décembre 2016, Léon NISENBAUM demande l'annulation du "permis d'urbanisation délivré à la S.P.R.L.U. [lire : société privée à responsabilité limitée unipersonnelle] PHBR le 29 septembre 2016 par le Collège communal de la Ville de Namur [...] pour la création de 3 à 4 parcelles à bâtir sur un bien sis à Vedrin, rue Su'l Tîdge".

II. Procédure

Par une requête introduite le 7 mars 2017, la société privée à responsabilité limitée unipersonnelle (S.P.R.L.U.) PHBR demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 11 avril 2017.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Luc DONNAY, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 13 février 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 15 mars 2018 à 09.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Erim ACIKGÖZ, loco M^e Marie BAZIER, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Françoise FORET, loco M^e Julien BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Bénédicte HENDRICKX, loco M^e Martin ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Christophe THIEBAUT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Luc DONNAY, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 23 mars 2016, la S.P.R.L.U. PHBR introduit une demande de permis d'urbanisation portant sur un bien situé à Vedrin (Namur), rue Su'l Tîdge, et cadastré 13^{ème} division, section B, n° 16n. Cette demande porte sur la division d'un bien en trois ou quatre lots en vue d'y construire trois ou quatre habitations familiales à quatre façades.

Cette demande est notamment accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, ainsi que d'une analyse du contexte urbanistique et paysager.

Au plan de secteur, le bien concerné par la demande est situé en zone d'habitat; il figure également en classe C au schéma de structure communal de la ville de Namur.

2. Le 28 avril 2016, la demande de permis est déclarée recevable et complète.

3. Une enquête publique se tient du 9 au 24 mai 2016. Elle suscite le dépôt de deux réclamations, dont l'une émane de la partie requérante.

4. Le 25 mai 2016, le service de l'aménagement du territoire de la ville de Namur donne un avis favorable conditionnel sur le projet.

5. Le 23 août 2016, le fonctionnaire délégué émet, quant à lui, un avis défavorable.

6. En sa séance du 29 septembre 2016, le collège communal de la ville de Namur octroie le permis d'urbanisation sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

7. La partie requérante et son épouse sont propriétaires, depuis le 11 février 1992, d'un bien cadastré section B, n° 4h sur lequel est érigée leur habitation. Cette parcelle enclavée ne bénéficie pas d'un accès direct à la voirie, elle résulte de la division d'un bien qui, ayant appartenu à un sieur BIOT, comprenait initialement la parcelle n° 4h et la parcelle n° 16n.

8. La parcelle n° 4h, soit le bien de la partie requérante, bénéficie notamment d'une servitude qui est à charge de la parcelle n° 16n. Dans l'acte d'acquisition du 11 février 1992, cette servitude est libellée comme suit :

" Canalisations et tranchées :

1. Les acquéreurs devront poser les tuyaux, faire les tranchées dans le terrain du vendeur pour la fosse septique et les écoulements d'eau avec un procédé d'épuration pour arriver à l'égout collecteur.

Le nivellement devra être revu et corrigé deux mois après les travaux et sans employer d'engins motorisés.

Si cela n'est pas respecté, une clause pénale journalière de mille francs sera due à Monsieur BIOT, et ce, de plein droit et sans mise en demeure.

2. L'acquéreur devra remplacer son tuyau d'arrivée d'eau potable entre le chemin et la limite sans abimer les plantations".

9. La partie requérante est, depuis plus de vingt ans, en conflit avec les propriétaires successifs de la parcelle n° 16n qui, pour faire simple, est située entre l'habitation de la partie requérante et la rue Su'l Tîdge. C'est notamment la servitude de canalisation qui fait l'objet d'un lourd contentieux entre la partie requérante et les propriétaires successifs de la parcelle n° 16n. De ce que l'on croit comprendre, l'un des griefs dont a, en son temps, été saisi le juge judiciaire consiste à remettre en cause la qualité des canalisations construites par le bénéficiaire de la servitude. Une expertise judiciaire a été ordonnée par le tribunal de Namur, il y a plus de vingt ans. La partie requérante indique, à la page 4 de sa requête, que, le 7 mai 1996, le juge des référés a ordonné un complément d'expertise qui n'a jamais été mis en œuvre.

Dans le projet attaqué, il est prévu de créer, au frais du lotisseur, une nouvelle canalisation qui serait, par rapport à l'ancienne, légèrement déplacée.

10. Le 4 janvier 2007, M^{me} L. acquiert la parcelle n° 16n du sieur BIOT; cette parcelle contient, sur la droite, une habitation et, sur la gauche, un vaste terrain sous lequel sont notamment enterrées les canalisations litigieuses.

11. Le 3 février 2016, la demanderesse de permis, la S.P.R.L.U. PHBR acquiert la partie de gauche de la parcelle n° 16n de M^{me} L.

IV. Demande de mise hors cause et recevabilité du recours

Aux motifs que le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable, la seconde partie adverse sollicite sa mise hors cause.

Compte tenu de l'importance particulière que revêt la participation de l'administration régionale dans la matière des permis d'urbanisation, il y a lieu de maintenir la Région wallonne à la cause, quelle qu'ait été l'opinion, favorable ou

défavorable, émise par le fonctionnaire délégué sur le projet autorisé par le permis d'urbanisation délivré par une commune.

Partant, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause.

V. Recevabilité

V.1. Exception soulevée par la partie intervenante

La partie intervenante soutient que le recours est irrecevable dans la mesure où l'objet véritable du recours en annulation consiste en la revendication d'un droit subjectif portant sur une servitude qui, profitant au bien de la partie requérante, porte sur des canalisations destinées à recueillir les eaux de pluies et les eaux usées de son bien.

V.2. Examen

L'exception soulevée est liée à l'examen du moyen.

VI. Moyen unique

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

La partie requérante prend un moyen unique "de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 97 du CWATUP [lire : Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine], de la contradiction des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des principes généraux de minutie, de bonne administration et de légitime confiance, ainsi que de l'excès de pouvoir".

Elle reproche principalement à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir tenu compte "de l'impact sur le plan civil pour Monsieur NISENBAUM de la disparition de la servitude du fait de la délivrance d'un permis d'urbanisation" alors que cette extinction empêcherait toute mesure d'expertise permettant de résoudre un litige judiciaire pendant portant sur la qualité des canalisations actuelles.

Selon elle, la lecture du permis attaqué ne permet pas de déceler les motifs liés au bon aménagement du territoire pour lesquels son auteur a "fait le choix de ne pas avoir égard à cette contrainte civile et judiciaire" alors que cette problématique avait été exposée dans la réclamation déposée au cours de l'enquête publique.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse considère qu'il résulte clairement de la lecture de l'acte entrepris que son auteur a tenu compte de la réclamation de la partie requérante. Selon elle, le permis contesté a pris soin d'analyser celle-ci tant sous son aspect civil que sous son aspect urbanistique.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante soutient que le requérant n'a pas d'intérêt au moyen qu'il invoque, principalement pour le motif que la décision entreprise maintient la servitude de placement des canalisations dont il se prévaut.

Sur le fondement du moyen, elle rappelle que les autorisations administratives sont accordées sans préjudice des droits civils des tiers. Elle reproduit les passages pertinents de l'acte entrepris et en déduit que son auteur a examiné la demande de permis d'urbanisation au regard de la problématique civile invoquée par la partie requérante et du bon aménagement des lieux.

La partie intervenante synthétise comme suit son point de vue :

- " Outre que l'autorité délivrante n'a, en principe, pas à avoir égard aux droits civils en cause, la circonstance que, malgré les effets de l'article 97 du CWATUP, cette servitude allait être conservée a permis à la partie adverse de prendre en compte les intérêts de la partie requérante dans son examen de la demande. Cette dernière n'est d'ailleurs pas en mesure de justifier dans quelle mesure elle serait véritablement préjudiciée par l'acte attaqué - pas le moindre élément n'est ainsi relevé, notamment quant à la modification du tracé de la servitude -".

D. Le mémoire en réplique

La partie requérante indique que ce n'est pas tant le maintien de la servitude qui lui importe mais surtout le maintien de la canalisation elle-même, en tant qu'élément de preuve d'un litige judiciaire pendant quant à la qualité de celle-ci : "une fois la canalisation détruite, même si elle est rebâtie ailleurs, il sera difficile à l'expert de s'assurer qu'elle avait été construite conformément aux obligations s'imposant au requérant en vertu de l'acte d'achat de sa maison".

Elle reproche à l'acte attaqué de ne pas exposer les alternatives destinées à maintenir la canalisation litigieuse, fut-ce temporairement, ni les raisons pour lesquelles il était nécessaire pour le respect du bon aménagement des lieux de prévoir le déplacement de la canalisation. Elle estime que l'autorité communale aurait dû opérer une balance des intérêts.

VI.2. Examen

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitées, tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de la loi précitée, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient, et que ses motifs ne soient pas entachés d'inexactitude. L'obligation de motivation en fait implique que les considérations précises et concrètes de la cause soient énoncées, qu'elles indiquent la raison pour laquelle, au regard des dispositions légales applicables, la décision a été prise. Elle n'implique pas que l'autorité administrative réfute tous les arguments de l'administré.

De la sorte, l'autorité n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique. Il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. Lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises sont formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations. L'obligation de motivation varie selon la qualité et la nature de la motivation des objections et avis exprimés.

La réclamation déposée par la partie requérante est difficile à comprendre. Elle évoque, en termes très imprécis, le complément d'expertise judiciaire que l'expert LEPAPE doit encore réaliser. Il faut cependant constater que les indications données à cet égard sont peu détaillées et que la seule référence faite à une décision de justice concerne un jugement prononcé il y a plus de 20 ans.

Dans ces circonstances, il est compréhensible que l'autorité ait concentré son attention sur le problème principal mis en exergue par cette réclamation, à savoir le déplacement des canalisations litigieuses.

Sur cette problématique, l'acte entrepris contient les passages suivants :

" Enquête publique

Attendu que la demande de permis d'urbanisation a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 9 mai au 24 mai 2016 inclus;

Attendu que 2 réclamations ont été introduites dans le cadre de cette enquête;

Vu le rapport de synthèse du service Aménagement du Territoire daté du 19 juillet 2016 relatif aux réponses apportées aux réclamations et libellé comme suit :

« Appui juridique et administratif

Voir courrier du réclamant du 23 mai 2016.

Réponse :

S'agissant de la problématique liée à la servitude d'égouttage (à noter que les autres problématiques ne relèvent pas de l'objet de l'enquête) :

La présente demande de permis d'urbanisation implique la suppression d'une servitude conventionnelle d'égouttage et en fait mention très clairement en vertu de l'article 97 du CWATUP. Cet élément fut également le motif de mise à l'enquête publique de la demande qui a eu lieu du 9 mai au 24 mai 2016.

En son alinéa 4, l'article 97 du CWATUP stipule que "le permis a pour effet d'éteindre lesdites servitudes et obligations sans préjudice de l'indemnisation des titulaires de ces droits, à charge du demandeur".

Dès lors, aucun accord du fond dominant (le bénéficiaire de la servitude) n'est requis.

La suppression de la servitude d'égouttage existante en l'espèce est tout à fait envisageable et sera même effective si le permis d'urbanisation devait être autorisé. Toutefois, l'autorité administrative se doit d'appréhender cette suppression au regard du bon aménagement des lieux. Dans le cadre de la présente demande, il est projeté de construire une nouvelle canalisation à quelques mètres de celle existante et le bénéficiaire de la servitude sera toujours relié aux égouts.

Le présent projet respecte donc le bon aménagement des lieux et peut valablement entraîner la disparition de la servitude d'égouttage existante.

Département des voies publiques

Le réclamant a, entre autre, une servitude qui consiste en 2 égouts qui traversent son jardin pour se rejoindre dans une chambre de visite située sur sa propriété. Les 2 égouts récoltent au total les eaux usées d'une quarantaine d'habitation (suivant les plans de la SPGE), plus le trop plein des eaux de ruissellement de Vivaqua. Lors de pluies conséquentes (2-3 fois par mois) la chambre de visite déborde régulièrement et transforme son jardin et le chemin pédestre en contre bas, en égout à ciel ouvert => résidus de détrit, mauvaises odeurs, ravinement du chemin pédestre.

Les habitations faisant l'objet de la demande d'urbanisation vont être reliées à l'égout. Il y aura une augmentation (de) 10 % de récolte des eaux usées dans leur jardin.

Ces débordements ont pour origine 2 problèmes :

1) la section sortant de la chambre de visite est sous dimensionnée par rapport aux 2 tuyaux amenés.

2) la chambre de visite n'a pas été réalisée suivant les règles de l'art (pas de trop plein, angle à 90°, pas de différence de niveau entre l'arrivée et la sortie d'eau,...).

Il y a une mauvaise conception de la chambre de visite et le service voirie passe régulièrement pour la déboucher.

Suite à l'aménagement récent du collecteur de Frizet, les travaux nécessaires à la résolution des problèmes sont aujourd'hui envisageables.

Il demande à ce que la commune prenne des mesures pour ne pas aggraver la situation.

Réponse :

Concernant la gestion des eaux usées, les futures maisons seront raccordées à l'égout existant, la charge de 15 à 20 EH supplémentaires est tout à fait acceptable pour l'égout actuellement en place.

En ce qui concerne les eaux pluviales, celles-ci seront à infiltrer dans le terrain si la perméabilité est possible (à vérifier via une étude hydrogéologique), et donc aucune conséquence sur les réseaux existants. Si l'infiltration est impossible, les eaux pluviales seront rejetées à l'égout moyennant une temporisation de 3 à 4 fois 5.000 litres. Ces eaux seront donc rejetées en différées à faible débit (max. 5 l/s) en cas de gros orage et sans conséquence sur le réseau existant.

Le problème mentionné par le réclamant est existant : il est donc indépendant de l'objet de l'enquête»".

L'analyse faite par l'autorité communale et ses services portent donc aussi bien sur la faisabilité juridique de l'opération, sur ses conséquences en termes de bon aménagement des lieux, que sur l'impact du projet litigieux sur les eaux pluviales et les eaux usées. En particulier, le permis attaqué mentionne expressément qu'il "est projeté de construire une nouvelle canalisation à quelques mètres de celle existante et [que] le bénéficiaire de la servitude sera toujours relié aux égouts". La lecture de cette analyse permet raisonnablement de comprendre les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué est passé outre aux objections formulées par la partie requérante au cours de l'enquête publique. En outre, la partie requérante appuie ses prétentions sur son affirmation selon laquelle un complément d'expertise judiciaire aurait été ordonnée mais n'en fournit aucun détail, alors que le document d'expertise principal date de 1995. Au vu de ces différents éléments, le moyen unique n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

Les parties adverses sollicitent une indemnité de procédure de 700 euros, chacune. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à chacune des deux parties adverses à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

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

Pascale VANDERNACHT,	conseiller d'État, président de chambre f.f.,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Pascale VANDERNACHT.