

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 60.766 du 4 juillet 1996

A.66.919/III-22.109

En cause : **la Ville de Namur**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat
rue Lelièvre 9
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **TRIGONA** Antonella,
2. **TRIGONA** Letizia,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Pierre BOTHY, avocat
rue Blondeau 13
5000 Namur.

LE CONSEIL D'ETAT, XII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 21 décembre 1995 par la Ville de Namur, qui tend à la suspension de l'exécution de «l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire de la Région wallonne, en date du 24 octobre 1995, qui délivre à Mesdames Antonella et Letizia TRIGONA, un permis

de bâtir un immeuble de 3 appartements, sur un terrain sis rue de Coppin à Jambes, cadastré section F, n° 82";

Vu la requête introduite simultanément par la même partie requérante, qui demande l'annulation du même acte;

Vu les requêtes introduites le 5 avril 1996 par lesquelles Antonella TRIGONA et Letizia TRIGONA demandent à être reçues en qualité de partie intervenante dans les procédures en référé et en annulation;

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

Vu le rapport de M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 19 juin 1996 fixant l'affaire à l'audience du 28 juin 1996;

Vu la notification du rapport et de l'ordonnance de fixation aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me CORNET, loco Me LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me BOTHY, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, auditeur;

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

Considérant qu'il y a lieu d'accueillir les demandes en intervention introduites dans les procédures en référé et en annulation par Antonella TRIGONA et Letizia TRIGONA, bénéficiaires de l'acte critiqué;

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

Le 28 avril 1993, un certificat d'urbanisme n° 1 a été délivré, relativement à la parcelle qui a fait l'objet du permis de bâtir attaqué, indiquant que les lieux sont inscrits en zone d'habitat au plan de secteur de Namur et qu'ils pouvaient être affectés à la construction. Une demande de permis de bâtir a été introduite par Antonella et Letizia TRIGONA le 8 avril 1994, portant sur un immeuble de trois appartements et de quatre niveaux sous toiture.

Le 16 mai 1994, le collège des bourgmestre et échevins a émis un avis défavorable aux motifs suivants :

« Ce projet est incompatible avec le projet de P.P.A. n° 3038 en cours d'élaboration, la parcelle concernée étant reprise en zone de voirie et de trottoirs (P.P.A. devant être présenté prochainement au conseil communal pour enquête publique); de plus, ce projet ne s'inscrit absolument pas par son gabarit, sa densité et son traitement architectural au contexte bâti environnant dans le souci d'un bon aménagement des lieux.

L'immeuble existant voisin gauche (cadastré 83p) en R+5+t est à considérer comme une erreur dont il ne faut pas tenir compte; il y a lieu de prendre l'ensemble de la rue en référence. Par contre, il est impératif de tenir compte de la parcelle de 3 m demeurée libre à droite du projet. Pour éviter que cette césure devienne désagréable et inesthétique il y a lieu de maintenir la construction future à un gabarit très proche de l'immeuble existant à droite de cette parcelle (79 a).

La parcelle constitue un accès indispensable à l'aménagement futur de la zone centrale de l'îlot».

Le 1^{er} juillet 1994, le fonctionnaire délégué émet, à son tour, un avis défavorable, «vu le manque de sobriété

dans le traitement de la façade principale, notamment dans le jeu des matériaux (pierre bleue et briques)».

Le 11 juillet suivant, le permis est refusé par le collège, mais, le 27 juin 1994, les intervenantes avaient saisi directement le fonctionnaire délégué de leur demande, vu l'expiration du délai imparti à l'autorité communale pour se prononcer, tout en informant la commune de leur initiative.

Par décision du 15 juillet 1994 notifiée aux intervenantes le 19 juillet suivant, le fonctionnaire délégué a opposé, à son tour, un refus à la demande, pour les mêmes motifs.

Le 8 août 1994, les intervenantes ont formé un recours contre le second refus devant la députation permanente du conseil provincial, en demandant à être entendues. Après expiration du délai imparti à cette autorité, les réclamantes ont saisi le Ministre de l'Aménagement du territoire, en date du 21 novembre 1994, demandant également leur audition. Elles joignent un dessin de la façade à rue à leur recours et y exposent notamment :

« L'argument selon lequel la façade principale du projet manquerait de sobriété (...), est parfaitement contraire aux données objectives du dossier;

Qu'en effet ce projet, par la simplicité de son aspect et son gabarit intermédiaire, s'inscrit parfaitement dans le contexte bâti environnant; (...)

Qu'en outre, les exposantes sont disposées, si les autorités l'estiment nécessaire, à modifier le traitement de la façade principale selon les directives qui leur seront fournies».

Les différentes parties ont été convoquées pour être entendues le 13 janvier 1995. Le 14 février suivant, l'architecte des intervenantes a adressé à la partie adverse le schéma d'une nouvelle proposition pour la composition de la façade principale, précisant :

« Les éléments des premier et deuxième étages de la travée large sont des balcons semi-octogonaux.

Les matériaux sont de la brique rugueuse brune type Wanlin et de la pierre calcaire régionale type de Denée».

Le 1^{er} juin 1995, l'architecte adresse à l'administration régionale une nouvelle série de plans «conformes au dessin de façade sur lequel nous nous étions mis d'accord».

Au terme de son rapport remis au ministre le 22 juin suivant, le directeur général de l'aménagement du territoire a proposé d'accueillir le recours, compte tenu de ce que les modifications apportées au projet satisfaisaient aux objections du fonctionnaire délégué.

A propos des objections soulevées par la ville de Namur, le rapport précise :

« Quant au problème soulevé dans un avis préalable de la commune concernant un futur plan d'aménagement, ce dernier n'a jamais été soumis à l'enquête publique, et, de plus, n'a même jamais fait l'objet d'une adoption provisoire à ce jour (renseignements obtenus auprès de l'administration communale)».

La requérante a précisé comme suit son point de vue dans une lettre qu'elle a adressée à l'administration régionale le 22 juin 1995 :

- « - l'immeuble projeté (pour 3 appartements) se situe à l'emplacement d'un des deux accès prévus au projet de P.P.A. n° 3038, pour desservir un ensemble de $\pm$ 28 habitations avec jardin, groupées autour d'une placette située au centre de l'îlot;
- cette proposition permettra de concrétiser, à Jambes, les orientations du schéma de structure en matière de centralité (sic) :
 - . densification d'un très vaste îlot ($\pm$ 4,3 ha), proche du centre, en utilisant la zone centrale ($\pm$ 1,3 ha) pour l'installation de 28 habitations,
 - . encouragement à la création d'un habitat de type urbain,

- . limitation des besoins de déplacements en véhicule individuel,
- par ailleurs, le P.P.A. n° 3038 prévoit deux autres opérations de ce type dans les îlots voisins;
- il est nécessaire, d'autre part, d'assurer une double liaison d'accès par rapport au quartier pour différentes raisons :
 - . bonne intégration au tissu urbain et social existant,
 - . nécessité de faciliter la circulation et l'accessibilité aux 28 habitations, un accès étant également prévu à partir de la rue de Dave.

La parcelle concernée par le projet des consorts TRIGONA est la seule parcelle non bâtie qui permettrait de créer un accès à partir de la rue de Coppin, la rue de Francquen, entièrement bâtie en habitations mitoyennes, ne le pouvant pas. Du côté de l'avenue de la Citadelle, la seule possibilité d'accès se situe à hauteur du jardin d'une villa isolée; cette alternative n'a pu être retenue pour les motifs suivants :

- opposition «prévisible» du propriétaire de la villa,
- intérêt de préserver ce jardin dans le contexte de l'avenue de la Citadelle».

Le 30 juin 1994, le directeur général a transmis cette lettre au ministre.

Le 6 septembre 1994, le conseil communal a décidé l'adoption provisoire du plan particulier d'aménagement en cause.

Par l'arrêté attaqué, le permis sollicité a été délivré le 24 octobre 1995. Il porte la motivation suivante :

« Considérant que la parcelle est située en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par arrêté de l'exécutif régional wallon du 14 mai 1986;

Considérant que le projet initial, consistant en la construction d'un immeuble de 3 appartements, faisait preuve, notamment au niveau des matériaux de parement de la façade principale, d'une grande médiocrité architecturale;

Considérant que suite à l'audition, un projet modificatif, répondant aux objections soulevées par le fonctionnaire délégué, a été déposé auprès du Gouvernement wallon; que, dès lors, ce projet n'étant pas de nature à nuire au bon aménagement des lieux et s'intégrant de façon satisfaisante au bâti environnant, rien ne s'oppose à la délivrance du permis de bâtir»;

Cette décision a été notifiée à la requérante le 27 octobre 1995;

Considérant que la requérante soutient que l'exécution immédiate de l'acte attaqué causera un préjudice grave difficilement réparable qu'elle expose comme suit :

« La construction d'un immeuble à 3 appartements sur une parcelle que la ville de Namur a décidé, dans un projet de plan particulier d'aménagement, de situer en zone de voirie et de trottoir constitue manifestement un préjudice grave difficilement réparable pour la ville.

En effet, la parcelle concernée par le permis délivré est la seule parcelle non bâtie qui permettrait de créer un accès efficace entre la rue de Coppin et un ensemble d'environ 28 habitations groupées à construire au centre d'un vaste intérieur d'îlot à densifier, entre la rue de Coppin et la rue de Dave;

En effet, la voirie de desserte de l'ensemble nouveau doit nécessairement assurer une liaison entre la rue de Coppin et la rue de Dave.

Cette option du projet de plan particulier ne fait que concrétiser à Jambes les orientations du schéma de structure lui-même en préparation.

Il est manifeste que l'immeuble autorisé va tenir en échec la mise en oeuvre du futur plan particulier, sauf à devoir recourir à l'expropriation du futur immeuble ou de tout bien déjà bâti, pour desservir correctement l'intérieur d'îlot dont la densification est prévue au plan.

La nécessité de recourir à pareille mesure extrême serait de nature à entraîner des difficultés et des conséquences graves, tant pour les propriétaires que pour les occupants de l'immeuble à exproprier.

En outre, la construction de l'immeuble litigieux risque fort de retarder, voire de contrarier, tant la mise sur pied que la mise en oeuvre effective du plan particulier, et partant, les options de bon aménagement des lieux préconisées par le schéma de structure.

En d'autres termes, l'édification de l'immeuble autorisé rendrait extrêmement difficile, politiquement, socialement et techniquement la mise en oeuvre du bon aménagement incarné par le plan particulier en projet»;

Considérant que l'arrêté attaqué a été pris à la suite d'un recours introduit le 8 août 1994; que les parties ont été entendues à ce sujet le 13 janvier 1995, et que l'arrêté attaqué a été pris le 24 octobre 1995; que depuis 1990, la ville de Namur avait pris des initiatives en vue d'élaborer un plan particulier d'aménagement relatif à l'îlot où est située la parcelle sur laquelle doit s'élever l'immeuble contesté; que ces initiatives n'avaient pas empêché la commune de délivrer le 28 avril 1993 aux intervenantes, un certificat d'urbanisme n° 1 aux termes duquel le bien est repris en zone d'habitat et peut être affecté à l'habitation; que tant au moment où le recours au gouvernement régional a été pris qu'à celui où les parties ont été entendues, la modification des prescriptions urbanistiques en vue de construire l'intérieur de l'îlot et de ménager des voies d'accès, n'était qu'un projet imprécis; que le projet de plan particulier d'aménagement a été adopté provisoirement par le conseil communal le 6 septembre 1995, alors que l'instruction du dossier relatif à la demande de permis de bâtir était terminée au sein de l'administration régionale et était transmise au ministre; que même au jour de l'acte attaqué, il n'existe qu'un projet de plan particulier d'aménagement, projet qui doit encore être soumis à la procédure prescrite par les articles 18 et 20 du CWATUP; qu'il s'ensuit que le préjudice allégué tient uniquement à la circonstance que la réalisation ultérieure de ce projet serait compromise; qu'un tel préjudice présente un caractère aléatoire tel que son risque ne peut être retenu à l'appui d'une demande de suspension; qu'au demeurant, il ne ressort pas des pièces versées au dossier qu'il serait impossible de trouver un autre accès à la voirie pour les habitations dont la commune envisage d'autoriser la construction à l'intérieur de l'îlot, l'opposition «prévisible» d'une personne dont le jardin devrait être

partiellement exproprié ne constituant pas un obstacle insurmontable; que le caractère difficilement réparable du préjudice n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les demandes en intervention introduites par Antonella TRIGONA et Letizia TRIGONA dans les procédures en référé et en annulation sont accueillies.

A dater de la notification du présent arrêt, les parties intervenantes disposeront d'un délai unique de soixante jours pour exposer ses moyens au fond ou, le cas échéant, pour compléter ceux-ci.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XII^e chambre des référés, le quatre juillet 1900 nonante-six par :

MM. HANOTIAU, conseiller d'Etat, président f.f.,
LEROY, conseiller d'Etat,
HANSE, conseiller d'Etat,
M^{me} NOTEBAERT, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

Chr. NOTEBAERT.

M. HANOTIAU.