

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 104.528 du 8 mars 2002

A.113.871/XIII-2481

En cause : **HENROTEAUX** Freddy,
ayant élu domicile chez
Me Denis BRUSSELMANS, avocat,
rue du Ruisseau 55
4000 Liège,

contre :

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

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 7 décembre 2001 par Freddy HENROTEAUX qui demande l'annulation du permis d'urbanisme que le Ministre régional wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement a délivré le 28 septembre 2001 à Eric RENARD pour la construction d'une habitation sur un terrain sis à Bouge (Namur), rue de Sardanson et cadastré section A, n° 78c;

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

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

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 11 février 2002, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 26 février 2002;

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

Entendu, en leurs observations, Me D. BRUSSELMANS, avocat, comparaisant pour le requérant, et Me S. MOENS, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaisant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, 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 faits de la cause se présentent comme suit :

1. Freddy HENROTEAUX, domicilié à Bouge (Namur), rue de Sardanson, 7, est propriétaire à cet endroit d'un terrain d'une contenance de 5 ares 70 centiares et d'un pavillon d'un niveau dont la construction a été autorisée par un permis de bâtir du 24 septembre 1979 et dans lequel il réside depuis 1980; le bien est cadastré 12^{ème} division, section A, n° 81a.

Eric RENARD, domicilié à Vedrin, rue Frères Biéva, 197, est propriétaire d'une parcelle qui est contiguë à celle de Freddy HENROTEAUX et qui est cadastrée section A, n° 78c.

Cette parcelle est reprise au plan de secteur en zone d'habitat. Elle est également comprise dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement (P.C.A.), à savoir le P.C.A. n° 3071 "îlot de la clinique Saint-Luc" approuvé par un arrêté du 30 juin 1999.

2. Le 15 mai 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur avait délivré à Eric RENARD un premier permis d'urbanisme autorisant celui-ci à construire une maison d'habitation à Bouge, rue Sardanson, sur la parcelle cadastrée section A, n° 78c.

Ce permis fut retiré le 7 août 2000 par le collège des bourgmestre et échevins après que Freddy HENROTEAUX eut saisi le Conseil d'Etat d'une demande de suspension et d'un recours en annulation dirigés contre cet acte (affaire A.93.596/XIII-1778).

En conséquence, l'arrêt n° 89.871 du 28 septembre 2000 déclara qu'il n'y avait plus lieu de statuer sur la demande de suspension. La requête en annulation est actuellement pendante devant le Conseil d'Etat.

3. Le 11 septembre 2000, Eric RENARD introduit auprès de l'administration communale de Namur une seconde "demande de bâtir" en vue d'être autorisé à construire une maison unifamiliale sur son terrain sis à Bouge, rue de Sardanson.

Le dossier contient une lettre du 23 août 2000 du demandeur de permis et de son architecte au collège des bourgmestre et échevins, intitulée "motivation à la dérogation du PCA n° 3071". Cette lettre expose les raisons qui justifient, aux yeux de leurs auteurs, une dérogation aux prescriptions du plan communal d'aménagement relatives à la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée et au nombre de niveaux.

4. Impliquant des dérogations à un plan communal d'aménagement, la demande est, en vertu de l'article 114 du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), soumise à l'enquête publique, laquelle est organisée du 28 septembre au 12 octobre 2000.

Au cours de cette enquête publique, l'avocat de Freddy HENROTEAUX dépose une réclamation motivée.

5. En sa séance du 11 décembre 2000, le collège des bourgmestre et échevins propose une dérogation en ce qui concerne le nombre maximum d'étages autorisés au pied de versant mais non en ce qui concerne la hauteur du rez-de-chaussée.

6. Le 25 janvier 2001, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation proposée par le collège des bourgmestre et échevins.

7. Le 7 mars 2001, Eric RENARD saisit le fonctionnaire délégué en l'absence de décision du collège des bourgmestre et échevins sur sa demande de permis.

8. Le 15 mai 2001, il saisit la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine du Ministère de la Région wallonne pour la raison que le fonctionnaire délégué n'a pas statué dans les délais sur sa demande de permis.

9. Le demandeur de permis est entendu par les services du Ministère de la Région wallonne le 13 juin 2001. Aucun procès-verbal d'audition n'est versé au dossier administratif.

10. Le 13 juin 2001, la commission d'avis sur les recours opine en faveur de l'accueil de la demande de permis moyennant le respect de cinq conditions. L'avis est reproduit dans le corps de l'arrêté attaqué.

11. Par une lettre recommandée à la poste le 13 août 2001 et reçue au Ministère de la Région wallonne le lendemain, Eric RENARD rappelle son recours à l'échéance du délai de septante-cinq jours.

12. Le 12 septembre 2001, les services du Ministère de la Région wallonne proposent au Ministre de rejeter le recours et de refuser le permis d'urbanisme.

La note du 12 septembre 2001 signale que la position de l'administration est exposée dans un projet d'arrêté qui lui est annexé.

13. Par une lettre recommandée du 12 septembre 2001, Eric RENARD écrit à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine qu'il souhaite "suspendre le rappel de recours".

14. Par son arrêté du 28 septembre 2001, le Ministre de la Région wallonne chargé de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement accueille partiellement le recours introduit par Eric RENARD et il accorde le permis d'urbanisme moyennant le respect de quatre conditions.

Cet arrêté qui forme l'objet du recours à l'examen et qui a été notifié à son destinataire le 10 octobre 2001, est ainsi rédigé :

“ Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu la demande introduite le 11 septembre 2000 auprès de l'Administration communale par M. Eric RENARD pour la construction d'une habitation sur un terrain situé à NAMUR (BOUGE), rue de Sardanson, et cadastré section A, n° 78 c;

Vu l'absence de décision du Collège des Bourgmestre et Echevins;

Vu la saisine introduite le 7 mars 2001 auprès du Fonctionnaire délégué de la province de NAMUR, par le demandeur, et ce, conformément à l'article 118 du Code Wallon;

Vu l'absence de décision du Fonctionnaire délégué;

Vu le recours introduit le 15 mai 2001 par M. Eric RENARD, contre l'absence de décision du Fonctionnaire délégué auprès du gouvernement Wallon;

Considérant que ledit recours, réceptionné le 16 mai 2001 par l'Administration a été introduit dans les formes et délais prévus au Code Wallon; qu'il est dès lors recevable;

Considérant que les parties ont été invitées à comparaître à une audition; que celle-ci a eu lieu le 13 juin 2001;

Considérant que l'article 120 du Code wallon institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 du même Code; que cette Commission a transmis, en date du 27 juin 2001, l'avis suivant :

« Compte tenu de ce que la demande a pour objet la construction d'une habitation sur une parcelle sise en zone d'habitat au plan de secteur et dans les limites au P.C.A. n° 3071 approuvé par Arrêté ministériel du 30 juin 1999; que le projet a fait l'objet d'une proposition motivée de dérogation de la part du Collège des Bourgmestre et Echevins relativement au nombre d'étages autorisés "au pied de versant"; qu'en date du 25 janvier 2001, le fonctionnaire délégué accorda ladite dérogation; que, sans réponse du Collège des Bourgmestre et Echevins dans le délai lui imparti, le demandeur a saisi le fonctionnaire délégué en date du 7 mars 2001 conformément à l'article 118 du Code; qu'en l'absence de décision du fonctionnaire délégué sur saisine, le demandeur a introduit le présent recours conformément à l'article 119, § 1^{er}, 3; qu'il est dès lors recevable;

Compte tenu de ce que la parcelle a en outre fait l'objet de péripéties juridico-administratives largement rappelées dans les pièces du dossier (modification du P.C.A., recours au Conseil d'Etat du voisin contre un permis antérieur délivré au demandeur);

Compte tenu de ce que le projet fait l'objet d'une lettre de réclamation du voisin de gauche sur divers éléments;

En ce qui concerne l'implantation :

Compte tenu de ce que le projet s'implante en zone d'habitation ouverte au P.C.A. n° 3071 approuvé par arrêté du 30 juin 1999 pour laquelle l'article 12 des prescriptions prévoit que "La construction sera en ordre ouvert. Les constructions seront isolées ou jumelées. Les constructions jumelées sont autorisées à condition de former un ensemble dans lequel les volumes, les matériaux et les rythmes principaux des façades sont harmonisés"; que l'article 1.D. des prescriptions générales prévoit des largeurs minimales de parcelles en rapport avec le type de constructions y admissibles ainsi que des distances minimales entre façades latérales et l'obligation d'implantation en mitoyenneté ou à 3 m minimum des

limites; que l'article 1.B. alinéa 3 précise enfin qu'aucune façade ou pignon aveugle non mitoyen ne sera autorisé;

Compte tenu de ce que le projet, à la lecture des plans, ne s'implante pas en mitoyenneté (cfr. plan du rez-de-chaussée); que la brique de parement prévue au pignon ouest atteste également du caractère non mitoyen de la construction; qu'au regard de l'article 1.B. et D., le projet n'est pas conforme au P.C.A.; que la réclamation est fondée sur ce point;

Compte tenu de ce que le terrain présente un développement à rue à quelque 11,9 m; qu'en application de l'article 1.D., la parcelle, par sa largeur, ne peut être destinée à la construction isolée; que la zone de bâtisse définie par le P.C.A. n'étant pas étendue jusqu'à la limite latérale droite de la parcelle du demandeur et la partie gauche, d'une largeur de 6 m, de la parcelle voisine de droite étant destinée à un accès, la construction entre mitoyens, dont question à l'article 1.D., ne peut être envisagée; que dès lors, sauf à contredire le plan de destination affectant la parcelle à l'urbanisation, la parcelle est destinée, en application de l'article 1.D., exclusivement à une habitation "sur un seul mitoyen";

Compte tenu de ce qu'en fonction de ces éléments, la construction ne peut être implantée sur la mitoyenneté gauche, dans le respect des dispositions du Code civil;

En ce qui concerne la volumétrie, les matériaux et les rythmes des façades :

Compte tenu de ce qu'en application des dispositions du P.C.A. "Les prescriptions particulières complètent et précisent les prescriptions générales ... Elles peuvent au besoin y déroger"; que l'article 12 des prescriptions (particulières) ne précise nullement qu'il a entendu, pour partie, déroger aux prescriptions générales, lesquelles sont dès lors précisées par l'article 12; que si cette disposition précise qu'une harmonie volumétrique, de matériaux, etc. doit être trouvée entre les constructions jumelées, une telle condition ne peut avoir d'effet utile que pour autant que la construction à laquelle il y a lieu de se référer en termes de volumétrie, de matériaux et de façade est implantée en mitoyenneté; que tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce;

Compte tenu de ce que la volonté de l'auteur du P.C.A. a été de réaliser sur ces parcelles, et à terme (cfr. plan de destination), un habitat mitoyen; que le P.C.A. s'il doit comprendre la situation existante de fait, a pour finalité de fixer l'aménagement du territoire de la Commune, au travers notamment d'options urbanistiques et architecturales (article 49 du CWATUP), parmi lesquelles la construction d'habitations jumelées participe au principe de gestion parcimonieuse du sol prôné par l'article 1^{er} du CWATUP; que la construction de Monsieur Henrotaux étant largement antérieure à la modification du P.C.A., elle ne peut servir de référence, la volonté communale, en termes d'aménagement de son territoire, ayant évolué et ayant été clairement exprimée au travers de ce P.C.A. modifié;

Compte tenu dès lors de ce que la condition d'harmonisation des volumes, matériaux et rythmes de façades ne peut trouver à s'appliquer dans le cas d'espèce;

Compte tenu de ce que le projet doit dès lors être examiné, en termes de volumétrie, matériaux; etc. au regard des prescriptions générales du plan communal; qu'au regard de l'article 1, points A, B, D, E, G, et H, le projet y est conforme;

Compte tenu de ce qu'en ce qui concerne la hauteur, article 1, point C, le P.C.A. admet un étage "au pied de versant" (cfr. plan de destination); que le projet prévoit, sous le niveau de la gouttière, un étage "franc" et un étage partiellement engagé; que l'article 1, C autorise "un seul niveau habitable en toiture"; que de l'examen des plans, il ressort que le 1^{er} étage est le seul étage "franc" sous la gouttière; que le second étage est quant à lui largement engagé dans la toiture; que l'article 1, C, admet un niveau habitable en toiture et un étage; qu'en raison de ces éléments, le Collège des Bourgmestre et Echevins a proposé une dérogation quant à ce point; que l'article 1, C précise encore que la hauteur sous gouttière pour un bâtiment situé en zone (1) doit être comprise entre 5,8 et 7,3 m; que le projet présente une hauteur sous gouttière de 6,69 m mesurée par rapport au terrain fini; que l'article 1, C précise que la hauteur doit être mesurée par rapport au niveau moyen du trottoir; que celui-ci est situé à un niveau moyen minimal de 100.00 (coupe B-B : niveau 100,16); que le niveau rez est implanté à la cote 100,62; que dès lors, le niveau de la gouttière par rapport au trottoir est de 107,26 ($100,62 + 6,69 - 0,05$); qu'enfin, l'article 1, C précise encore que les hauteurs sous plafond du rez et d'étage sont de 2,7 m et 2,6 m; qu'à suivre ces prescriptions, la hauteur sous gouttière mesurée atteindrait plus ou moins 5,6 m, soit en deçà de la hauteur minimale fixée par la même disposition; qu'en ayant prévu des hauteurs sous gouttière comprises entre 5,8 m et 7,3 m, l'auteur du P.C.A. a eu la volonté d'admettre plus d'un étage franc sous gouttière; que le projet, en ce qu'il prévoit un étage franc et un étage semi-engagé sous gouttière ne va dès lors pas à l'encontre de l'option urbanistique du P.C.A.; que la dérogation peut dès lors être admise;

Compte tenu enfin de ce que le Collège des Bourgmestre et Echevins ne propose aucune dérogation quant à la hauteur sous plafond; que bien que le rez de chaussée soit destiné à des garages et à un atelier-cave, et donc non destiné à des pièces de vie, une hauteur proposée à 2,34 m eut pu être admise; que, néanmoins, en l'absence de proposition de dérogation du Collège des Bourgmestre et Echevins, les prescriptions du P.C.A. doivent être respectées de sorte que le rez devra présenter une hauteur sous plafond de 2,7 m et l'étage, une hauteur de 2,6 m; qu'afin de respecter la limite maximale de hauteur sous gouttière fixée à 7,3 m, le respect de ces conditions ne pourrait pas entraîner une rehausse de la hauteur sous gouttière;

En ce qui concerne les garages :

Compte tenu de ce que le projet prévoit deux emplacements de garage et une cave-atelier au rez-de-chaussée; que prétendre, comme le fait le réclamant, que le projet comporte quatre garages relève du procès d'intention; qu'afin de garantir l'usage annoncé, la cave-atelier ne sera accessible que par une porte d'une largeur maximale de 1,2 m et d'une hauteur de 2,13 m située à l'aplomb de la baie du 1^{er} étage;

Compte tenu en effet de ce que vu l'accès arrière prévu des doutes légitimes quant à l'affectation future sont permis; que l'article 12 autorise un garage privé; que le fait de prévoir deux emplacements de garage en partie avant de l'immeuble destinés à deux véhicules du demandeur de permis ne contrevient pas à la notion de garage privé; qu'afin de marquer l'unité du garage créé en partie avant, la séparation en blocs de 9 prévue entre les deux emplacements sera supprimée;

Compte tenu de ce qu'en ce qui concerne l'accès au garage, le projet n'est pas conforme à l'article 10 des prescriptions; que seul un accès en matériaux durs de 3 m de largeur maximum peut être admis; que pour le surplus, elle devra être aménagée en jardinets; que le maintien des deux portes de garage est néanmoins

souhaitable compte tenu de l'ordonnancement créé en façade avant par la présence de ces deux baies de garage et de leur correspondant à l'étage;

Compte tenu de ce que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est complétée de manière suffisante et permet, en fonction des éléments et conditions ci-dessus évoqués, à l'autorité de se prononcer en connaissance de cause; que quant à l'activité supposée exercée par le demandeur de permis, la condition ci-dessus formulée doit permettre d'obvier aux inconvénients soulevés, le dépôt de véhicules usagés ou mitraille étant quant à lui réglementé spécifiquement et nécessitant également un permis d'urbanisme (article 84, § 1^{er}, 13^o) non ici sollicité; qu'en ce qui concerne la stabilité du bâtiment, la cartouche du plan précise que "les plans doivent être interprétés en fonction des documents de l'ingénieur en stabilité"; que de surcroît, la naissance éventuelle d'un litige de cette nature relèverait de l'appréciation du juge civil;

Compte tenu enfin de ce qu'il n'est pas inutile de rappeler que le fonctionnaire délégué a accordé la dérogation lui sollicitée en date du 25 janvier 2001 avant de s'abstenir d'une décision quant à la délivrance du permis; que la dérogation ayant été octroyée, il n'y a pas lieu, en compris pour les divers motifs ci-avant développés, de la refuser;

La Commission émet un avis favorable au projet moyennant le strict respect des conditions suivantes :

1. le bâtiment sera implanté conformément aux dispositions du Code civil sur le mitoyen gauche;
2. la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage sera respectivement de 2,7 m et 2,6 m sans que la hauteur sous gouttière du projet ne puisse être augmentée (soit 6,64 m par rapport au niveau rez);
3. la porte de garage de la cave-atelier sera remplacée par une porte d'une largeur maximale de 1,2 m sur une hauteur de 2,13 m située à l'aplomb de la baie d'étage;
4. la cloison de 9 séparant les deux emplacements de garage sera supprimée;
5. la zone de recul sera aménagée en jardinet et comprendra un accès d'une largeur maximale de 3 mètres»;

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 la parcelle est également reprise dans le périmètre du PCA n° 3071 dit «Ilot de la clinique Saint-Luc», dérogatoire au plan de secteur, approuvé par Arrêté ministériel du 30 juin 1999; que ce plan communal d'aménagement réunit les PCA n° 6ter (A.R. du 7 février 1961) et n° 3008 (A.R. du 15 février 1984), et le PCA n° 6 (A.R. du 25 avril 1958);

Considérant qu'au plan communal d'aménagement, la parcelle se situe en zone de recul sur une profondeur d'environ 10 mètres à partir du bord de la voirie, suivie d'une zone aedificandi en zone d'habitation ouverte de 12 mètre(s) de profondeur avec front de bâtisse obligatoire et un dégagement latéral par rapport à la parcelle de droite d'environ 1 mètre; que le solde de la parcelle est reprise en zone de cours et jardins;

Vu la motivation de l'Arrêté du 30 juin 1999;

Considérant que le recours porte sur la construction d'une habitation;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions de la section I «Prescriptions générales» du plan communal d'aménagement en ce qui concerne :

- L'article 1.B. «Façade» qui interdit les façades et murs pignons aveugles non mitoyens : par «mur mitoyen», il faut entendre qu'il s'agit d'un mur en attente destiné à recevoir une construction mitoyenne, or, le mur pignon ouest de l'immeuble projeté ne peut être, ni en droit ni en fait, qualifié de mur mitoyen, celui-ci étant couvert d'une brique de parement exécutée exclusivement sur la parcelle du demandeur;
- L'article 1.C. «Hauteur» : le nombre maximum d'étages autorisés au pied de versant est de un étage, or le projet comporte deux étages sous corniche dont un partiellement engagé dans la toiture;
- L'article 1.C. «Hauteur» : la hauteur minimum du rez-de-chaussée, de plancher à plancher, doit être d'au moins 2,7 mètres, or la hauteur projetée est de 2,6 mètres;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions de la section II : «Prescriptions particulières» du plan communal d'aménagement en ce qui concerne :

- L'article 10 «Zone de recul» qui stipule que «Les grandes surfaces en matériaux durs sont interdites à l'exception d'une surface de passage ou de stationnement de 3 m de largeur maximum, pour une voiture et d'un accès piétonnier» : le projet présente une aire de manoeuvre dont les matériaux ne sont pas mentionnés;
- L'article 12 «Zone d'habitation ouverte» : «Cette zone est destinée à des logements comprenant éventuellement un garage privé», or le projet comporte deux garages;
- L'article 12 «Zone d'habitation ouverte» : «le projet est implanté à la limite mitoyenne gauche alors que les prescriptions spécifient que «La construction sera en ordre ouvert. Les constructions seront isolées ou jumelées. Les constructions jumelées sont autorisées à condition de former un ensemble dans lequel les volumes, les matériaux et les rythmes principaux des façades sont harmonisés»; que la largeur de la parcelle à rue ne permet pas la réalisation d'une habitation isolée, que la seule implantation admissible est sur la mitoyenneté gauche; que les dispositions du Code civil doivent être respectées; que la construction voisine étant largement antérieure à la modification du plan communal d'aménagement, elle ne peut servir de référence; que le projet doit donc être examiné en fonction des prescriptions générales du plan communal d'aménagement; que le projet y est donc conforme;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée, conformément à l'article 330, 11° du Code Wallon, du 28 septembre au 12 octobre 2000; que celle-ci a fait l'objet d'une réclamation; que celle-ci émane du voisin direct et porte sur le non-respect des prescriptions urbanistiques, et sur le risque d'instabilité du terrain face au projet concerné;

Vu l'avis réputé favorable de la CCAT;

Vu l'avis du service technique de la ville de Namur daté du 16 novembre 2000;

Considérant que, par sa délibération du 11 décembre 2000, le Collège des Bourgmestre et Echevins a décidé de proposer la dérogation concernant le nombre maximum d'étages autorisés au pied de versant; que la hauteur sous corniche maximum autorisée par les prescriptions n'est pas dépassée; qu'une dérogation sur ce point peut dès lors être accordée;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins n'a pas souhaité proposer de déroger au plan communal d'aménagement pour la hauteur du rez-de-chaussée; qu'il a, en outre estimé que «le projet présenté par M. Renard était conforme au devenir des parcelles, comme préconisé par le P.C.A. n° 3071. Cela n'est pas contredit par la présence de l'habitation Henroteaux sur la parcelle voisine, puisque la possibilité pour cette dernière d'être aménagée et transformée, même en envisageant l'extension et la reprise de mitoyenneté reste intacte (et cela ne relevant d'aucune spéculation de quelque sorte que ce soit)»;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est suffisamment détaillée pour permettre une appréciation correcte du projet;

Considérant que le projet est de bonne facture et s'inscrit correctement dans le contexte bâti existant; qu'il n'est pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone ni son caractère architectural;

Considérant dès lors que le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant conditions;

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRETE :

Article 1^{er} : Le recours introduit par M. Eric RENARD est PARTIELLEMENT ACCUEILLI.

Le permis d'urbanisme est ACCORDE, moyennant le respect des conditions suivantes :

- le bâtiment sera implanté conformément aux dispositions du Code civil sur le mitoyen gauche;
- les hauteurs de plancher à plancher du rez-de-chaussée et de l'étage seront conformes aux prescriptions du plan communal d'aménagement (2,70 et 2,60 mètres) sans augmentation de la hauteur sous gouttière;
- la cloison séparant les deux garages sera supprimée;
- la zone de recul sera aménagée en jardinet avec un accès de 3 mètres de largeur maximale;

Article 2 : Le présent arrêté sera notifié à M. Eric RENARD, au Fonctionnaire délégué pour la province de NAMUR, et au Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de NAMUR";

Considérant que la partie adverse n'a pas fait valoir d'observations quant aux moyens;

Considérant que dans un moyen, le deuxième de la requête, le requérant prend une première branche de la violation de l'article 12 des prescriptions particulières (section II) du plan communal d'aménagement "îlot de la clinique Saint-Luc" adopté par le conseil communal de la ville de Namur le 24 mars 1999 et approuvé par un arrêté du Gouvernement wallon du 30 juin 1999, en ce qu'il ressort des plans accompagnant l'acte attaqué que l'immeuble autorisé comprend trois, voire quatre garages privés en rez-de-chaussée, que l'affectation de ces pièces en garages et atelier de mécanique ne fait aucun

doute, le bénéficiaire du permis exerçant, soit au titre de hobby, soit au titre d'occupation complémentaire, des activités en matière de mécanique et de carrosserie automobiles comme le révèlent les carcasses de véhicules et autres éléments mécaniques qui jonchent actuellement la parcelle litigieuse et que l'affectation de ces pièces en garages et atelier automobiles est d'ailleurs avouée par le demandeur de permis lui-même, alors que l'article 12 des prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement prévoit, dans son alinéa 1^{er}, que la zone d'habitation ouverte "est destinée à des logements comprenant éventuellement un garage privé"; que le requérant fait observer que l'avis de la commission d'avis sur la question des garages (accès de la cave-atelier et accès aux garages) n'est nullement suivi par la partie adverse dans l'acte attaqué qui ne prévoit aucune condition particulière en relation avec cette question;

Considérant que, au plan de destination du plan communal d'aménagement n° 3071 dit "îlot de la clinique de Saint-Luc", adopté par le conseil communal le 24 mars 1999 et approuvé par un arrêté ministériel du 30 juin 1999, l'immeuble dont la construction est autorisée par le permis d'urbanisme attaqué est destiné à être implanté dans une zone d'habitation ouverte, avec à l'avant une zone de recul séparant celle-ci de la voirie et à l'arrière, une zone de cours et jardins; que l'article 12 des prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement qui régit la zone d'habitation ouverte dispose comme suit :

" Cette zone est destinée à des logements comprenant éventuellement un garage privé.

Les commerces intégrés au rez-de-chaussée, les professions libérales et les activités ne nuisant pas à la qualité de vie des habitants sont autorisées pour autant que à l'intérieur de la zone et par immeuble 50 % de la superficie de plancher soient affectés à l'habitation.

Les bureaux et immeubles à usage administratif ne sont pas autorisés.

La construction sera en ordre ouvert. Les constructions seront isolées ou jumelées.

Les constructions jumelées sont autorisées à condition de former un ensemble dans lequel les volumes, les matériaux et les rythmes principaux des façades sont harmonisés";

Considérant qu'il résulte du deuxième alinéa de cette disposition que les activités qui ne consistent pas en du logement, du commerce, des professions libérales, (lesquels sont autorisés), ni en des bureaux ou des immeubles à usage administratif (lesquels sont interdits) sont admises dans une zone d'habitation ouverte seulement si ces activités ne nuisent pas à la qualité de la vie des habitants, catégorie qui doit

nécessairement englober les habitants des immeubles voisins, sous peine de priver la disposition de tout effet utile réel;

Considérant que lorsque la compatibilité de telles activités avec la qualité de la vie des habitants voisins est contestée ou se révèle douteuse, il appartient à l'autorité chargée de statuer sur la demande de permis d'urbanisme, d'examiner la question et de motiver la décision qu'elle prend à ce sujet;

Considérant que les plans accompagnant la demande de permis mentionnent la présence au rez-de-chaussée de l'immeuble en projet, de deux boxes-garages, d'une "cave"-atelier ainsi que d'une autre cave; que chacun de ces quatre locaux donne séparément accès à l'extérieur par une porte basculante d'une largeur respectivement de 2,40 mètres (pour les deux garages), de 2,80 mètres (pour l'atelier) et 2 mètres (pour la "cave"); l'accès à l'atelier et à la cave, qui sont situés à l'arrière, se fait à partir de la voirie publique grâce à une allée latérale (à l'est) et une aire de manoeuvre (au nord); que l'entrée arrière donnant accès à l'atelier est qualifiée, au plan d'implantation, d'entrée de "garage";

Considérant que, dans sa lettre du 23 août 2000 consacrée à la justification des dérogations demandées au plan communal d'aménagement, le demandeur de permis explique, entre autres, que "l'aménagement de ce bâtiment permettra au propriétaire de se consacrer à sa passion (embellissement de voitures ancêtres) dans un cadre fermé, couvert, organisé et sécurisé (...)" ; que la demande de permis et les documents qui l'accompagnent, tout particulièrement la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, ne donnent pas de précision au sujet de la nature exacte de cette activité "d'embellissement de voitures ancêtres" que doivent abriter les garages, l'atelier et la "cave", ces locaux étant destinés à occuper tout le rez-de-chaussée du bâtiment en projet; que pareille activité déborde en tout cas le cadre du "logement comprenant éventuellement un garage privé"; qu'en l'absence de toute précision, notamment à l'aide des pièces composant le dossier administratif sur lequel la partie adverse a pu se fonder pour accorder le permis attaqué, il n'est pas possible de savoir si l'activité litigieuse est ou non de nature à nuire à la qualité de la vie des habitants de la zone d'habitat ouverte; que rien ne permet de garantir qu'il s'agirait d'une simple activité accessoire de loisir compatible avec la résidence ou d'un commerce que l'article 12, alinéa 2, autorise au rez-de-chaussée de l'immeuble;

Considérant que, dans la réclamation que son avocat a déposée lors de l'enquête publique, le requérant exprimait la crainte que les garages, l'atelier et la

prétendue "cave" ne servent à abriter une activité d'atelier de mécanique et de carrosserie automobiles, qui se révélerait nuisible "tant à l'esthétique qu'au calme du quartier et, en particulier du voisinage immédiat" dès lors qu'elle s'apparenterait à une activité de récupération d'épaves et à la commercialisation de pièces de véhicules usagés ainsi qu'à des travaux de carrosserie;

Considérant qu'aucune pièce du dossier administratif ne permet de répondre à l'observation formulée par le réclamant; que la partie adverse ne semble pas, sur le vu des pièces en la possession du Conseil d'Etat, s'être souciée du problème et n'a pas motivé sa décision en vue de répondre sur ce point à la réclamation circonstanciée que l'actuel requérant a introduite dans le cours de l'enquête publique;

Considérant que la seule indication que comporte le permis attaqué concerne la non-conformité à l'article 12 du plan communal d'aménagement du projet qui prévoit deux garages privés au lieu d'un seul, l'auteur de l'acte attaqué imposant, apparemment pour tenter de résoudre cette contradiction qu'il dénonce lui-même, que la cloison séparant les deux garages soit supprimée (tout en maintenant le double accès);

Considérant que la commission d'avis sur les recours avait, elle, reconnu qu'en raison de l'accès arrière, des "doutes légitimes" pouvaient exister quant à l'affectation future de la cave-atelier et, afin de garantir "l'usage annoncé", elle avait suggéré d'imposer, comme condition assortissant la délivrance du permis, que ce local ne serait accessible que par une porte d'une largeur maximale de 1,2 mètre et d'une hauteur de 2,13 mètres; que, sans explication aucune, le dispositif du permis d'urbanisme attaqué ne reprendra pas cette condition qui, selon la commission d'avis, était pourtant "destinée à obvier aux inconvénients soulevés" en ce qui concerne l'activité "supposée" exercée par le demandeur;

Considérant, par ailleurs, que le considérant qui, dans l'avis de la commission, est relatif au dépôt de véhicules usagés ou de mitraille, réglementés spécifiquement et soumis à permis d'urbanisme "non ici sollicité", n'épuise pas tout le champ des activités nuisibles qui sont théoriquement possibles dans les lieux et qui sont redoutées par le requérant, celui-ci ayant appuyé ses craintes par des indices concrets (lettre du 23 août 2000, présence actuellement de carcasses automobiles sur le terrain, plans prévoyant un atelier, etc.); que la commission ne peut pas davantage se borner à qualifier de "procès d'intention" l'affirmation relative à l'existence de quatre "garages" dès lors que l'entrée de quatre locaux est pourvue d'une porte basculante, caractéristique de l'accès à des garages, et que ceux-ci sont destinés à des activités liées à

l'"embellissement" de véhicules automobiles sans que la commission se soit préoccupée de la nature exacte de ces activités;

Considérant qu'aucune dérogation n'a été décidée en ce qui concerne l'affectation du bâtiment en projet; que, dans ces conditions, le permis d'urbanisme qui est délivré sans se préoccuper de savoir si l'activité litigieuse n'est pas de nature à nuire à la qualité de la vie des habitants dans la zone d'habitat ouvert, méconnaît l'article 12, alinéa 2, des prescriptions urbanistiques du plan communal d'aménagement; qu'en sa première branche, le moyen est manifestement fondé;

Considérant que le recours en annulation étant manifestement fondé, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme que le Ministre régional wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement a délivré le 28 septembre 2001 à Eric RENARD pour la construction d'une habitation sur un terrain sis à Bouge (Namur), rue de Sardanson et cadastré section A, n° 78c.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à charge de la partie adverse.

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

MM. HANOTIAU, président de chambre,
SCOHY, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.