

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 166.923 du 18 janvier 2007

A.176.633/XIII-4283

En cause : **BERLANGER** Pascal,
ayant élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles,

contre :

la Ville de Namur.

Partie intervenante :

**la Société anonyme SOCIETE WALLONNE
DE PROMOTION IMMOBILIERE,**
en abrégé "**S.W.P.I.**",
ayant élu domicile chez
Me Francis HAUMONT, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 11 septembre 2006 par Pascal BERLANGER qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Namur le 16 mai 2006 à la Société wallonne de promotion immobilière pour un bien sis à Namur, avenue de la Plante, 60, cadastré section E, n^{os} 67c, 68c et 69k, et ayant pour objet la rénovation et l'extension d'une résidence de 17 appartements avec un espace professionnel indépendant;

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

Vu la requête introduite le 3 octobre 2006 par laquelle la société anonyme SOCIETE WALLONNE DE PROMOTION IMMOBILIERE, en abrégé "S.W.P.I.", demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu le mémoire en intervention valant requête en intervention dans la procédure en annulation;

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

Vu le rapport de M. NIKIS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 20 novembre 2006, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 6 décembre 2006 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAMBON, avocat, comparaisant pour le requérant, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me F. HAUMONT, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. La S.A. SOCIETE WALLONNE DE PROMOTION IMMOBILIERE, en abrégé "S.W.P.I.", introduit, le 17 juin 2005, une demande de permis d'urbanisme en vue de la rénovation et de l'extension de la "maison Legrand" en une résidence de 17 appartements avec un espace professionnel pour indépendant, sur un terrain situé avenue de la Plante, 60, à 5000 Namur (au coin formé par l'avenue de la Plante et la rue Saint-Martin), cadastré section E, 2^{ème} division, n^{os} 67c, 68c et 69k. A la demande sont joints notamment des plans, des photographies des lieux, ainsi qu'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, une analyse chimique du sol et une expertise sanitaire et pédologique.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur. Il est longé par deux voiries : l'avenue de la Plante et la rue Saint-Martin. Les plans font état de deux ifs à abattre, d'une hauteur d'environ 15 et 16 mètres (plan n° 001b, arbres numérotés A9 et A14).

2. Il est accusé réception de la demande le 27 juin 2005.

3. Une enquête publique est organisée du 30 juin au 14 juillet 2005. Elle recueille quarante-deux lettres de réclamation, dont celle du requérant, et deux pétitions contenant respectivement quatre et huit signatures.

4. Le 19 juillet 2005, le service des travaux publics de la ville de Namur dépose un rapport technique qui suggère que soient notamment réalisés les travaux en ce qui concerne l'aménagement des trottoirs et les accessoires de voirie de l'avenue de la Plante et de la rue Saint-Martin.

5. Le 27 décembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur émet un avis favorable.

6. Le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur délivre le permis le 28 février 2006, lequel est notifié au fonctionnaire délégué le 24 mars 2006 et reçu par celui-ci le 27 mars 2006.

7. Le fonctionnaire délégué décide, le 21 avril 2006, de suspendre la décision de la ville de Namur délivrant le permis et invite celle-ci à le retirer, aux motifs suivants :

" Considérant, en effet, que le permis délivré par le Collège échevinal est contraire au plan d'alignement de la voirie communale rue Saint-Martin du 19.05.1903 en ce que les extensions projetées s'implantent sur le muret existant dans la rue à cet endroit et dès lors conserve la largeur actuelle de la rue mesurée à 7.52 m alors que le plan d'alignement prévoit une largeur de 9.00 m.

La dérogation octroyée par le collège sur base de l'alinéa 2 de l'article 135 du CWATUP n'est pas valable. Cet article ne trouve à s'appliquer que lorsqu'il s'agit d'effectuer à un bâtiment frappé d'alignement des travaux autres que de conservation et d'entretien. Cette condition n'est pas remplie, le bâtiment existant n'est pas frappé d'alignement, seule la nouvelle construction est située en avant de l'alignement".

8. Par une délibération du 16 mai 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur estime que les conditions d'application de l'article 135 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) ont été respectées, notamment pour le motif suivant :

" (...) le bâtiment existant sur la parcelle concernée est bien frappé d'alignement; qu'en effet, l'alignement prévu entre les sections j'-i' et i'-h', telles que figurées au plan d'alignement, traverse le bâtiment existant en le frappant d'un alignement portant la largeur de la voirie à 9 mètres".

Le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur délivre le permis d'urbanisme le 16 mai 2006, qui annule et remplace celui du 28 février 2006.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 3 octobre 2006, la S.A. S.W.P.I. demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le 13 novembre 2006 la S.A. S.W.P.I. a déposé un "mémoire en intervention" valant requête en intervention dans la procédure en annulation; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande d'intervention;

Considérant que le requérant prend notamment un moyen, le cinquième de la requête, de la violation des articles 1^{er}, § 3, 78 et 79 du CWATUP, de l'article 1^{er}, alinéas 5 et 6, du règlement sur les constructions adopté par le conseil communal de Namur le 29 décembre 1961 et de l'excès de pouvoir; qu'il soutient que "les deux constructions nouvelles qui s'implantent au Nord de la Maison Legrand sont situées le long de la limite de propriété Nord, sans respecter la distance minimum requise" (4 mètres) et que "la prolongation qui longe l'avenue de la Plante s'accrole le long de la parcelle située au n° 58 de l'avenue de la Plante sans respecter le recul latéral prescrit";

Considérant que la partie adverse répond que la disposition du règlement visé au moyen concerne les façades latérales ouvertes, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; qu'en effet, selon elle, d'une part "la façade latérale concernée, rue Saint-Martin, est en fait un pignon «fermé»" et d'autre part, "la façade arrière du bâti face à l'avenue de la Plante n'est pas une façade arrière";

Considérant que selon l'intervenante, "l'hypothèse visée par le règlement concerne les façades latérales ouvertes" et que, selon elle, comme le projet a opté pour une implantation en mitoyenneté, "la façade en question est, logiquement, fermée et la question du respect des distances ne doit même pas se poser"; qu'en son "mémoire en intervention", elle précise que si la façade litigieuse comporte des fenêtres, il s'agit de verres translucides; qu'elle prétend dès lors que "le mur est donc aveugle";

Considérant que l'article 1^{er}, alinéas 5 et 6, du règlement sur les constructions adopté par le conseil communal de Namur le 29 décembre 1961 dispose comme suit :

" Pour les parcelles non reprises dans un plan particulier d'aménagement ou dans un plan de lotissement, il sera laissé entre la limite mitoyenne et la façade latérale ouverte d'un immeuble une distance minimum de 3, 4 ou 5 mètres suivant que le nombre d'étages est de 3, 4 ou 5, sauf dérogation accordée par le Collège échevinal.

Toutefois, pour les parcelles de plus de 20 mètres de largeur, cette distance sera de 4 mètres minimum";

Considérant qu'à tout le moins en ce qui concerne le mur, qu'il soit qualifié de façade ou de pignon, à ériger sur la limite mitoyenne du terrain voisin cadastré n° 66h (D.A., pièce n° 1, plan cadastral; D.A., pièce n° 2, plan n° 102b et plan n° 103b), la distance de 4 mètres minimum, visée par l'alinéa 6 de l'article 1^{er} du règlement communal précité, n'est pas respectée, puisqu'on ne peut qualifier ce mur de façade fermée ou aveugle, en raison du fait qu'il comporte des prises de lumières dont le plan révèle qu'il s'agit du seul éclairage naturel de la cage d'escalier du bâtiment en projet; que le cinquième moyen est manifestement fondé, en ce qu'il est pris de la violation de l'article 1^{er}, alinéa 6, du règlement sur les constructions adopté par le conseil communal de Namur le 29 décembre 1961;

Considérant qu'en raison de l'annulation de l'acte attaqué, il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de son exécution,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société anonyme SOCIETE WALLONNE DE PROMOTION IMMOBILIERE, en abrégé "S.W.P.I.", est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège des bourgmestre et échevins de Namur le 16 mai 2006 à la Société wallonne de promotion immobilière pour un bien sis à Namur, avenue de la Plante, 60, cadastré section E, n^{os} 67c, 68c et 69k, et ayant pour objet la rénovation et l'extension d'une résidence de 17 appartements avec un espace professionnel indépendant.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{lle}	WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

Fr. DAOUT.