

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 73.214 du 22 avril 1998

A.76.298/XIII-370

En cause : **PIERRET** André,
ayant élu domicile chez
Me Jean BOURTEMBOURG, avocat,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Namur,**
2. **la Région wallonne,** représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

MEUNIER Baudouin,
rue Maréchal 26
5100 Wierde.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 7 novembre 1997 par
André PIERRET, tendant à la suspension de l'exécution du
permis de bâtir délivré le 1^{er} septembre 1997 par le
collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur
à Monsieur et Madame MEUNIER-BRISBOIS et relatif à la
construction d'une piscine couverte sur un bien sis à

Wierde, rue du Maréchal 26, et de l'avis favorable du fonctionnaire délégué;

Vu la demande de mesures provisoires introduite le 16 avril 1998 par le même requérant selon la procédure de l'extrême urgence;

Vu la requête introduite le 7 novembre 1997 par le même requérant qui demande l'annulation du même acte;

Vu la requête introduite le 11 décembre 1997 par laquelle Baudouin MEUNIER demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations des parties adverses, relatives à la demande de suspension;

Vu le rapport de M. NEURAY sur la demande de suspension;

Vu l'ordonnance du 20 avril 1998, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 21 avril 1998 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour le requérant, Me C. CRAPPE, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me N. WEINSTOCK, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me V. CARLIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, auditeur au Conseil d'Etat;

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 :

Le 4 avril 1997, les époux MEUNIER-BRISBOIS ont introduit une demande de permis de bâtir une piscine couverte, annexée à leur habitation, située à Wierde (Namur), rue du Maréchal 26, sur une parcelle cadastrée section A n° 31 K.

Selon les prescriptions du plan de secteur de Namur, arrêté par l'Exécutif régional wallon le 14 mai 1985, les lieux sont situés en zone d'habitat. Ne s'y appliquent ni plan particulier d'aménagement ni permis de lotir.

L'ouvrage projeté est un bâtiment de 22,12 mètres de long, 8,61 mètres de large et d'une hauteur faîtière variant de 5,20 à 6,10 mètres, implanté perpendiculairement à l'habitation principale pour former un "L".

Ses murs sont crépis en blanc et la toiture est de tuiles de ton "brun flammé". La construction joindrait la limite du fonds du requérant en longueur. Le mur qui lui fait face est aveugle. Le plan d'implantation montre que la maison du requérant est située fort en retrait par rapport à la voirie, du fait du rétrécissement de la parcelle à front de rue. Il en résulte que le nouvel ouvrage s'implanterait en face d'une des façades principales de son habitation.

La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement qui était jointe à la demande ne relève aucun impact particulier. En ce qui concerne l'intégration au cadre bâti et non bâti, il est précisé ce qui suit :

" La construction de l'extension s'articule au bâtiment existant pour créer un L en privatisant l'espace ainsi formé. Ce type de construction s'apparente à la typologie locale et s'intègre bien dans le tissu (sic) du village à cet endroit. La nouvelle construction s'apparente en tout à l'existante par les matériaux de façade, de toiture, les volumes, les pentes ... ".

L'évacuation des eaux de la piscine se fera par le raccordement actuel au réseau d'égout communal, via une fosse d'épuration.

Les 10, 12 et 30 juin 1997, le requérant et son épouse, ainsi que d'autres riverains, ont marqué leur opposition au projet en écrivant aux administrations compétentes. Les premiers soulignent les importants désagréments du projet, compte tenu de la faible distance qui les séparerait de leur habitation. Les lettres protestent aussi contre l'absence d'enquête publique.

Le 4 août suivant, le fonctionnaire délégué a écrit à sa hiérarchie pour annoncer son intention de donner un avis favorable sur la demande. La lettre contient le passage suivant :

" Le projet présenté ne compromet pas le bon aménagement des lieux eu égard à la situation existante. La copie du plan d'implantation ci-jointe permet de juger du non-fondé de la réclamation. Les conditions de l'article 247, 3°, ne sont pas réunies, l'enquête publique n'est donc pas nécessaire. Par ailleurs, il faut remarquer que, sur le plan urbanistique, l'habitation des réclamants est implantée à l'arrière des autres habitations de manière tout à fait injustifiée. Le mur extérieur de la piscine, d'une hauteur comprise entre 3,20 mètres et 2,40 mètres, permet donc de relier visuellement les bâtisses situées à rue et celle des réclamants.

La faible hauteur, la situation à l'est de la parcelle voisine et le crépi de ton blanc relativisent très fortement la privation de lumière évoquée par Monsieur et Madame PIERRET".

Le 21 août 1997, ledit fonctionnaire a émis un avis favorable, aux motifs suivants :

" Vu que la parcelle est reprise au plan de secteur en zone d'habitat sur 50 m de profondeur et en zone d'extension d'habitat pour le surplus et que le projet s'implante en zone d'habitat;

Considérant que l'activité à savoir une piscine à usage privé est complémentaire à l'habitat et eu égard aux matériaux utilisés tout à fait compatible avec le voisinage immédiat;

Considérant que le projet s'intègre au cadre bâti existant et ce aussi bien au niveau de la volumétrie et des matériaux s'inspirant du bâtiment principal existant que de l'implantation permettant un raccord visuel entre les bâtisses situées à front de rue et la maison voisine implantée en fort recul".

Le permis, qui constitue le principal objet des recours, a été délivré le 1^{er} septembre 1997. II reproduit l'avis du fonctionnaire délégué et ajoute ce qui suit :

" Attendu que la parcelle concernée est reprise en zone d'habitat au plan de secteur;

Considérant que le projet présenté ne compromet pas le bon aménagement des lieux";

Considérant que, par requête introduite le 11 décembre 1997, Baudouin MEUNIER demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette demande;

Considérant que conformément à l'article 27 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, il y a lieu d'instruire et de juger les demandes de suspension et de mesures provisoires ensemble selon la procédure d'extrême urgence;

Considérant que le requérant motive comme suit l'extrême urgence :

" 1. Ainsi qu'il est dit ci-avant, ayant eu connaissance du permis de bâtir délivré, le requérant a, notamment, introduit une requête en suspension selon la procédure ordinaire sachant qu'aucun élément ne permettait de penser que les travaux autorisés allaient être entamés à bref délai.

2. Le 8 avril 1998, le requérant a constaté que le permis de bâtir était affiché sur le bien.

Par courrier officiel du 9 avril 1998, envoyé par télécopie, le conseil du requérant a interrogé le conseil des bénéficiaires de permis afin de savoir si ceux-ci entendaient commencer les travaux.

Par courrier officiel du 10 avril 1998, le conseil des bénéficiaires de permis fait part de la décision de ses clients de commencer les travaux le mardi 21 avril prochain.

Partant, les mesures provisoires doivent être ordonnées immédiatement afin de produire toute leur utilité, sachant que si la demande était instruite selon les règles ordinaires, elles ne pourraient être prononcées qu'après plusieurs semaines";

Considérant qu'il ressort de l'article 51, § 4, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) qu'"un avis indiquant que le permis a été délivré doit être affiché sur le terrain (...) lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier (...)" ; que cet affichage constitue l'indication de l'imminence de la mise à exécution du permis de bâtir; que tel fut le cas en l'espèce au début du mois d'avril 1998; que, dès lors, l'extrême urgence alléguée pour la demande de mesures provisoires et, partant, à présent pour la demande de suspension est justifiée;

Considérant que le requérant prend un moyen, le deuxième des demandes, de la violation des articles 247 à 253 du CWATUP "en ce que le permis litigieux autorise la construction d'un bâtiment d'une longueur totale de 33,52 mètres et qui dépasse de 22,42 mètres le bâtiment qui lui est contigu, (et) que la demande de permis n'a point fait l'objet d'une publicité, alors qu'en vertu de l'article 247, 3°, toute demande de permis de bâtir portant sur la construction d'un bâtiment dont la profondeur est d'au moins 15 mètres et dépasse de 3 mètres au moins celle des bâtiments contigus est soumise aux règles de publicité prévues par les articles 248 et suivants du même code";

Considérant que la première partie adverse relève que le permis attaqué a été accordé à la suite d'une troisième demande, que la deuxième demande de permis de bâtir une piscine, qui n'a pas été menée à son terme, a fait l'objet d'une enquête publique qui a permis au requérant de faire valoir ses griefs, qu'il a réitérés au sujet de la troisième demande, en sorte qu'il serait dépourvu d'intérêt au moyen, et que le Conseil d'Etat a admis, dans un arrêt Commune de Watermael-Boitsfort et SCHEINS, n° 32.216 du 10 mars 1989, que la commune ne juge pas nécessaire de recommencer l'enquête quand une demande antérieure et récente de certificat d'urbanisme y a déjà donné lieu, et que l'objet de la demande de permis est moins étendu; qu'elle souligne, à cet égard, que le bâtiment autorisé est moins haut en comparaison du projet précédent;

Considérant que la seconde partie adverse considère que l'article 247, 3°, du CWATUP ne devait pas s'appliquer en l'espèce, dès lors qu'il faudrait déduire de la profondeur totale calculée au départ de la façade à rue (22,12 mètres) la largeur actuelle de l'habitation de l'intervenant, qui est de 9,90 mètres, ce qui donne 12,22 mètres;

Considérant que l'article 247, 3°, du CWATUP énonce ce qui suit :

" Doivent être soumises à publicité dans les formes et délais prévus aux articles 249, 250 et 251, les demandes de permis de bâtir relatives aux actes et travaux suivants :

3° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur est d'au-moins 15 m et dépasse de 3 m au moins celle des bâtiments contigus (...)" ;

Considérant que, dès lors que le bâtiment à construire a une profondeur de 15 mètres au moins et dépasse de 3 mètres au moins la profondeur des bâtiments contigus quels que soient ces derniers bâtiments, et même

si les bâtiments contigus appartiennent au demandeur de permis, et non aux propriétaires voisins, les mesures de publicité visées aux articles 249, 250 et 251 du CWATUP doivent être accomplies;

Considérant que ni la circonstance que des mesures de publicité ont été faites lors d'une précédente demande de permis relative à un bâtiment qui aurait été plus important, ni la circonstance que le requérant a fait valoir ses griefs à l'occasion de la demande qui a donné lieu au permis attaqué, n'éludent l'obligation de procéder aux mesures de publicité imposées par le CWATUP; qu'en effet, seules ces mesures permettent de vérifier que toutes les personnes auxquelles elles s'adressent, parmi lesquelles figure le requérant, voisin de l'immeuble litigieux, ont pu avoir une information précise et complète et ont eu la possibilité de faire valoir en pleine connaissance de cause leurs réclamations et que celles-ci ont été examinées par l'administration;

Considérant que, en l'espèce, le bâtiment à construire a une profondeur de 22,12 mètres qui dépasse de bien plus de 3 mètres la profondeur de l'immeuble d'habitation de l'intervenant, auquel il est accolé en vue de former un "L"; que, dès lors, l'article 247, 3°, du CWATUP devait être respecté; que le moyen est sérieux;

Considérant, quant au préjudice grave et difficilement réparable que risque de causer l'exécution immédiate du permis attaqué, qu'il ressort de l'implantation du bâtiment projeté, le long de la limite séparative des propriétés respectives du requérant et de l'intervenant, de sa profondeur qui arrive au niveau de l'immeuble d'habitation du requérant, lequel se situe nettement en retrait de la voirie, ainsi que de sa hauteur, qu'il entraînera une perte partielle de vue et d'ensoleillement; qu'en outre, il permettra des vues directes rapprochées sur l'habitation du requérant par les lucarnes prévues

dans la toiture du bâtiment projeté; qu'un tel préjudice doit être tenu pour grave et difficilement réparable; qu'il résulte non de la situation de l'immeuble du requérant, lequel a fait l'objet de permis délivrés en son temps, mais bien de l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant que les conditions requises pour ordonner la suspension de l'exécution du permis de bâtir attaqué sont remplies;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué n'est pas un acte susceptible d'exécution; que seul le permis de bâtir l'est;

Considérant que le requérant demande qu'au titre de mesures provisoires, il soit fait défense à toute personne de procéder, directement ou indirectement par le recours à des tiers, aux travaux de construction d'une piscine couverte sur un bien sis à Wierde, rue du Maréchal 26, travaux autorisés par le permis de bâtir délivré le 1^{er} septembre 1197 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur à Monsieur et Madame MEUNIER-BRISBOIS;

Considérant que la mesure provisoire sollicitée est inhérente à la suspension de l'exécution du permis de bâtir attaqué; qu'il peut y être fait droit,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Baudouin MEUNIER est accueillie dans la procédure en référé.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis de bâtir délivré le 1^{er} septembre 1997 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur à Monsieur et Madame MEUNIER-BRISBOIS et relatif à la construction d'une piscine couverte sur un bien sis à Wierde, rue du Maréchal 26.

Article 3.

Il est fait défense à toute personne de procéder, directement ou indirectement par le recours à des tiers, aux travaux de construction d'une piscine couverte sur un bien sis à Wierde, rue du Maréchal 26, travaux autorisés par le permis de bâtir susmentionné.

Article 4.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 6.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique,
le vingt-deux avril 1900 nonante-huit par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.