

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 73.524 du 7 mai 1998

A.51.091/XIII-362

En cause : 1. **FROIDCOURT** Guy,
 2. **RODRIGUES de MELO** Arminda,
 3. **BAIJOT** Hubert,
 4. **BOEVER** Philippe,
 ayant élu domicile chez
 Me Patrick HOLVOET, avocat,
 rue des Déportés 32
 5150 Floreffe,

 contre :

 la Ville de Namur.

Partie intervenante :

la société en nom collectif
"J.P. le HARDY de BEAULIEU,
B. le HARDY de BEAULIEU
et H. de LANNOY" dénommée
"le Comptoir d'Escompte de
Namur",

 ayant élu domicile chez
 Me Paul HEGER, avocat,
 rue du Séminaire 1
 5000 Namur.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 5 mai 1993 par Guy FROIDCOURT, Arminda RODRIGUES de MELO, Hubert BAIJOT et Philippe BOEVER qui demandent l'annulation du permis de bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins

de la ville de Namur le 9 novembre 1992 au "Comptoir d'escompte de Namur", pour un bien situé à Bouge, rues de la Poteresse et de l'Institut, cadastré section C, n° 19 a2 partie;

Vu l'arrêt n° 43.191 du 7 juin 1993 accueillant la demande en intervention introduite par la société en nom collectif "J.P. le HARDY de BEAULIEU, B. le HARDY de BEAULIEU et H. de LANNOY" dénommée "le Comptoir d'Escompte de Namur" dans la procédure en référé et rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la requête introduite le 1^{er} juillet 1993 par laquelle la société en nom collectif "J.P. le HARDY de BEAULIEU, B. le HARDY de BEAULIEU et H. de LANNOY" dénommée "le Comptoir d'Escompte de Namur" demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure au fond;

Vu l'ordonnance du 12 juillet 1993 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} GUFFENS, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 4 novembre 1997 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 9 mars 1998, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 avril 1998;

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

Entendu, en leurs observations, Me P. HOLVOET, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie adverse et Me P. HEGER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} GUFFENS, 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. Le 27 août 1992, le "Comptoir d'escompte de Namur" sollicite l'autorisation de construire des logements avec rez-de-chaussée à usage de bureaux sur un terrain dont il est propriétaire, sis à Bouge, à l'angle de la rue de la Poteresse et de la rue de l'Institut, cadastré section C n° 19 a2 partie.

Ce terrain est compris à la fois dans le plan particulier d'aménagement (P.P.A.) n° 5 dit "du Village" approuvé par arrêté royal le 23 avril 1958 et dans le lotissement faisant l'objet du permis de lotir accordé le 23 avril 1963 à Désiré CARLIER, lotissement cadastré section C n^{os} 19 o et 19 r.

Il correspond aux lots 4 et 5 du lotissement (et non 5 et 6 comme mentionné dans le permis de bâtir).

2. Les prescriptions du permis de lotir s'identifient quasiment aux prescriptions du plan particulier d'aménagement.

3. L'immeuble à construire sera d'une hauteur totale de 16 mètres sous faîtage et d'une largeur de plus de 20 mètres s'étalant d'un seul tenant sur la zone aedificandi des deux lots du lotissement.

Les plans révèlent que le rez-de-chaussée à usage de bureaux sera occupé par une entreprise de crédit, en l'occurrence le "Comptoir d'escompte de Namur", trop à l'étroit dans ses anciens locaux du centre ville. Le sous-sol comportera une "pièce forte" et le rez-de-chaussée comportera un vaste hall d'accueil et deux guichets.

4. Le 9 novembre 1992, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur délivre le permis de bâtir sur un terrain correspondant aux lots 5 et 6 du lotissement "CARLIER", après demande par la Ville et dépôt par le demandeur d'un plan complémentaire relatif à l'évacuation des eaux.

Ce permis constitue l'acte attaqué;

Considérant que Guy FROIDCOURT et Arminda RODRIGUES de MELO ont vendu leur immeuble sis rue de la Poteresse 2 en cours de procédure; qu'ils ont dès lors perdu intérêt à leur recours;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 204 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) en ce que le "Comptoir d'escompte de Namur" s'est gardé de verser, au dossier de la demande de permis de bâtir, un plan figurant l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions environnantes, dans un rayon de 50 mètres de chacune des limites de la parcelle; que, selon eux, un tel plan aurait eu pour effet de mettre en évidence la différence de gabarit choquante entre l'immeuble dont la construction est projetée et celle des habitations avoisinantes; qu'ils relèvent que la

partie adverse a accordé le permis de bâtir en méconnaissance totale de l'environnement immédiat, la notice d'évaluation préalable ayant par ailleurs été rédigée de manière trompeuse, puisqu'aux titres "Intégration au cadre bâti" et "Compatibilité avec le voisinage", l'architecte s'est contenté d'indiquer : "Conforme au P.P.A. et plan de lotissement", alors que le risque d'un effet de rupture par rapport aux caractéristiques de l'habitat traditionnel du quartier est flagrant sur le plan du gabarit et de la destination des immeubles d'une part, des caractéristiques architecturales d'autre part; qu'ils estiment que le dépôt de photographies par la demanderesse du permis n'est pas de nature à pallier l'absence de plan d'implantation, la partie adverse ayant d'ailleurs confondu les parcelles sur lesquelles doit être érigé l'immeuble (5 et 6 au lieu de 4 et 5);

Considérant que la partie adverse répond en substance que, selon la jurisprudence constante du Conseil d'Etat, l'absence des informations prescrites par les articles 203 et suivants du CWATUP n'est susceptible d'influer sur la légalité d'un permis que pour autant qu'il soit démontré que l'autorité n'a pu statuer, pour ces raisons, en pleine connaissance de cause; qu'en l'espèce, selon elle, les photos jointes à la demande visualisent très bien les lieux immédiats et, notamment, les immeubles des requérants de sorte que l'autorité administrative n'a pu être induite en erreur quant à la nature du site et quant au type d'immeubles directement limitrophes; qu'elle estime, par ailleurs, que le plan d'implantation n° 1 du dossier montre parfaitement les deux lots concernés à l'angle des rues de la Potesse et de l'Institut, toute confusion quant à la détermination des lots visés étant, quant à elle, inconcevable; qu'elle soutient, en outre, que les renseignements concernés sont d'importance mineure dès l'instant où la demande de permis est conforme aux prescriptions du lotissement considéré;

qu'elle prétend enfin que l'administration est quasiment en situation de compétence liée;

Considérant que la partie intervenante admet que l'article 203 (lire : 204) du CWATUP n'a pas été respecté à la lettre et développe des arguments semblables à ceux de la partie adverse;

Considérant que les requérants prennent un moyen - le cinquième de la requête - de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, en ce que le permis de bâtir litigieux n'indique pas les considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision, la partie adverse s'étant bornée à constater que le bien se trouvait situé dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement et d'un lotissement non périmé; qu'en outre, selon eux, la motivation ne pourrait être adéquate, dans la mesure où elle est entachée d'erreurs, puisqu'il est précisé que la construction doit être érigée sur les lots 5 et 6 du lotissement CARLIER, alors qu'il s'agit en fait des lots 4 et 5, et qu'il ne s'agit pas d'un simple lapsus calami mais d'une erreur qui s'explique par l'absence de plan d'implantation;

Considérant que la partie adverse répond que la loi du 29 juillet 1991 n'exige pas que chaque décision qu'elle vise fasse l'objet d'une motivation détaillée; qu'elle estime que, dans un certain nombre de cas, la simple référence à une disposition légale est une motivation adéquate; qu'elle soutient que tel est le cas lorsque l'autorité prend une décision dans le cadre d'une compétence liée, qu'alors l'obligation de motivation est, de ce fait, limitée à la référence au texte qui lie l'autorité; qu'elle considère qu'en l'espèce, la conformité de la demande au permis de lotir et au plan particulier d'aménagement ne laisse, dans son principe, aucune marge d'appréciation à l'autorité administrative; que, selon elle, en

effet, l'autorité appelée à statuer sur la délivrance du permis de bâtir à l'intérieur d'un lotissement dûment autorisé est liée par les prescriptions du permis de lotir au même titre que par celles d'un plan particulier d'aménagement approuvé; qu'elle estime, dès lors, que "(l'autorité) n'a que le pouvoir de vérifier la conformité de la demande avec les prescriptions du permis de lotir" et que "les permis de bâtir doivent donc être accordés par l'autorité compétente, concernant les parcelles d'un lotissement approuvé, lorsque les demandes de permis de bâtir sont conformes aux exigences du permis de lotir"; qu'elle en conclut que la motivation du permis par référence aux documents réglementaires liant l'autorité administrative est adéquate et suffisante et que l'erreur matérielle de référence à des numéros de lots erronés est sans incidence;

Considérant que le permis attaqué porte ce qui suit en guise de motivation :

" Attendu qu'il existe, pour le territoire où se trouve situé le bien, un plan particulier d'aménagement approuvé par arrêté du 23 avril 1958 P.P.A. n° 5 autre que celui prévu par l'article 15 du (CWATUP);

Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé par le collège des bourgmestre et échevins le 23 avril 1963 lots 5 et 6 du lotissement "CARLIER"; que ce permis de lotir n'est pas périmé";

Considérant que, saisie d'une demande de permis de bâtir pour un bien sis dans le périmètre d'un plan particulier d'aménagement ou d'un permis de lotir non périmé, l'autorité doit apprécier la conformité de cette demande au bon aménagement des lieux, même si, dans cette appréciation, elle est liée par l'interprétation de cette notion faite à l'occasion de l'établissement du plan particulier d'aménagement ou du permis de lotir; qu'elle doit ainsi examiner la demande de permis de bâtir sur la base de sa propre conception du bon aménagement des lieux au regard de certains aspects particuliers de la

situation, d'éléments de fait comme les constructions existantes, ou encore au regard de dispositions incomplètes ou peu claires du plan particulier d'aménagement ou du permis de lotir; que cet examen fait par l'autorité doit ressortir de la motivation du permis;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué se borne à mentionner l'existence d'un plan particulier d'aménagement et d'un permis de lotir non périmé; que cette constatation n'est pas, à elle seule, constitutive d'une motivation révélant que l'autorité a procédé à un examen de la demande de permis quant à sa conformité au plan particulier d'aménagement et au permis de lotir d'une part et au bon aménagement des lieux d'autre part; qu'il s'en déduit que l'autorité s'est contentée d'un examen superficiel sans faire usage de son pouvoir d'appréciation ainsi qu'elle le reconnaît elle-même en alléguant que sa compétence était liée; que le cinquième moyen est fondé;

Considérant, quant au premier moyen, que l'article 204 du CWATUP énumère les documents et renseignements nécessaires pour qu'un dossier de demande de permis de bâtir soit considéré comme complet; que parmi les documents requis se trouvent les plans des travaux et, notamment, un plan d'implantation contenant certains renseignements;

Considérant qu'un permis est irrégulier lorsque l'autorité n'a pas eu une connaissance suffisante de la cause ou a été induite en erreur du fait des lacunes du dossier et que celles-ci étaient déterminantes pour la décision à prendre;

Considérant qu'en l'espèce, le dossier soumis au collège contient des plans des travaux; que, toutefois, le "plan de situation" (à savoir une photocopie d'un plan de ville) n'indique pas l'échelle à laquelle il est établi et ne permet pas de repérer le terrain dans le quartier et

par rapport aux bâtiments voisins dans un rayon de 50 mètres; qu'il peut tout au plus être situé à l'angle de la rue de la Poteresse et de l'Institut, sans avoir aucune connaissance des autres terrains et constructions avoisinantes; que le plan d'implantation n'apporte guère plus d'informations à ce sujet; que n'y figurent en effet ni l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions environnantes dans un rayon de 50 mètres de chacune des limites de la parcelle, ni le nom des propriétaires des immeubles contigus, le numéro de police de ceux-ci, leur profil et l'indication des fenêtres faisant face aux limites latérales et postérieures du terrain du demandeur;

Considérant que les lacunes évidentes du dossier ne sauraient être palliées par l'existence de trois petites photos (de qualité médiocre), les plans étant en outre muets quant aux différents endroits de prise de vue de celles-ci;

Considérant que l'absence de motivation empêche en outre de vérifier si, malgré ces lacunes, l'autorité a statué en pleine connaissance de cause;

Considérant qu'il s'ensuit que ni le dossier administratif ni la motivation de l'acte attaqué ne permettent de conclure que l'autorité avait une connaissance suffisante de la cause ou n'aurait pas été induite en erreur du fait des lacunes du dossier; que le premier moyen est fondé;

Considérant que les autres moyens, à les supposer fondés, ne pourraient conduire à une annulation aux effets plus étendus; qu'il n'y a pas lieu de les examiner,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis de bâtir délivré par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur le 9 novembre 1992 au "Comptoir d'escompte de Namur", pour un bien situé à Bouge, à l'angle de la rue de la Poteresse et de la rue de l'Institut, cadastré section C, n° 19 a2 partie.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 19.000 francs, sont mis à charge des premier et deuxième requérants à concurrence de 4.000 francs chacun, à charge de la partie adverse à concurrence de 8.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 3.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le sept mai 1900 nonante-huit par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
HANSE,	conseiller d'Etat,
M ^{mes} GEHLEN,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.