

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 81.670 du 6 juillet 1999

A.83.361/XIII-1082

En cause : 1. **DEMAERSCHALK** Monique,
 2. **MOUREAU** Michel,
 ayant tous deux 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.

Partie intervenante :

**la Société coopérative
à responsabilité limitée
LA JOIE DU FOYER**,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
route de Beusaint 29
6980 La Roche-en-Ardenne.

LE PRESIDENT F.F. DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS,

Vu la requête introduite le 21 avril 1999 par
Monique DEMAERSCHALK et Michel MOUREAU, qui demandent
l'annulation du permis de bâtir délivré le 2 mars 1998 par

le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur à la société coopérative LA JOIE DU FOYER, chaussée de Perwez, 156 à 5002 Saint-Servais, relatif à un bien sis à Saint-Servais, lotissement du Beau Vallon, cadastré section A, n^{os} 149, 125 a3, 125 z2, 153 b et 154 b, et tendant à la construction de 25 logements;

Vu l'arrêt n° 79.789 du 12 avril 1999 rejetant la demande de suspension d'extrême urgence de l'exécution de l'acte précité;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite par les requérants;

Vu la requête introduite le 3 juin 1999 par laquelle la société coopérative à responsabilité limitée LA JOIE DU FOYER demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu l'ordonnance du 21 juin 1999 ordonnant le dépôt du rapport et convoquant les parties à comparaître le 6 juillet 1999 à 9.30 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Vu le mémoire en réponse de la seconde partie adverse;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour les requérants, Me C. CRAPPE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me I. GERKENS, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que, par requête introduite le 3 juin 1999, la société coopérative à responsabilité limitée LA JOIE DU FOYER demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours ont été exposés dans l'arrêt n° 79.789 du 12 avril 1999;

Considérant que la partie adverse conteste l'intérêt des requérants; qu'elle fait valoir qu'on peut s'interroger sur l'existence d'un préjudice réel dans leur chef, étant donné qu'ils habitent la rue de la Grande Campagne qui est déjà urbanisée alors que les constructions litigieuses, des habitations individuelles semblables à celles des requérants, sont distantes de plusieurs centaines de mètres, générant un trafic local tout à fait normal en agglomération urbaine résidentielle; qu'elle indique d'autre part que le préjudice éventuel dont souffriraient les requérants, nécessaire à fonder un éventuel intérêt au recours, doit résulter de l'acte attaqué, et que les requérants critiquent le permis litigieux sous un seul aspect qui est étranger à l'objet de l'acte, celui des nuisances liées à l'utilisation d'une

voirie qui ne fait pas l'objet du permis entrepris, n'est pas couverte par ledit permis et qui devra faire l'objet d'un permis ultérieurement; qu'elle soutient que les requérants ne dénoncent pas les immeubles autorisés par le permis litigieux, dans leur gabarit, leurs caractéristiques et leur esthétique, mais uniquement le trafic résultant de l'ouverture d'une nouvelle voirie dont le permis n'est pas encore délivré; qu'elle en conclut que le préjudice éventuel ne résulte pas, à proprement parler, du permis litigieux, mais de la situation en zone urbanisée et urbanisable au sein d'une agglomération et, accessoirement, du permis qui sera délivré pour une voirie qui serait mal conçue ou inadaptée à la desserte locale;

Considérant que la partie intervenante conteste l'intérêt à agir des requérants, lequel doit, selon elle, être apprécié à la lumière de l'arrêt n° 79.789, dont il résulte que les riverains sont éloignés de plusieurs centaines de mètres des habitations en projet, que les requérants n'invoquent aucun élément concret relatif au préjudice que celles-ci leur causeraient, qu'il s'agit d'habitations «auxquelles on peut normalement s'attendre en zone d'habitat», et que, s'agissant du trafic, la situation actuelle relève d'un «privilège», tandis que la situation à venir est, à défaut d'éléments contraires versés aux débats, normale en zone urbaine; qu'elle fait valoir que dès lors que l'acte attaqué emporte une modification normale et prévisible de la situation des requérants, ces derniers paraissent dépourvus de l'intérêt à agir; que, pour elle, si la protection de l'environnement et du cadre de vie justifie l'intérêt à agir, il n'existe aucun droit à une intangibilité absolue et abstraite de sa situation dans cet environnement et ce cadre de vie, et pour qu'il y ait intérêt, il faut que cette situation soit modifiée de façon négative; qu'elle relève qu'en l'espèce, soit les requérants n'allèguent ou ne prouvent aucun impact négatif de leur situation, soit les éléments d'appréciation retenus à propos du risque de préjudice

grave difficilement réparable dans l'arrêt n° 79.789 permettent de considérer que l'impact de la modification concernée sur la situation des riverains est neutre en ce sens qu'ils ne perdent aucun avantage, tout au plus un «privilège»; que, dans une lettre adressée le 2 juin 1999 à l'auditeur rapporteur, le conseil de l'intervenante fait valoir qu'en raison «de la motivation de l'arrêt rejetant la demande de suspension, l'intérêt des requérants mérite un examen attentif ne s'accommodant pas de l'application de l'article 94 du règlement de procédure (...)»;

Considérant que la distance entre les habitations occupées par les requérants et l'immeuble le plus proche dont la construction est autorisée par l'acte attaqué est de l'ordre de 125 mètres; que les requérants sont des voisins proches de certains immeubles autorisés par l'acte attaqué; que la construction d'un ensemble de 25 logements sur un terrain situé dans le prolongement de l'avenue, actuellement sans issue, habitée par les requérants est de nature à influencer leur situation; que la circonstance que les modifications qu'induirait l'acte attaqué sont normales et prévisibles n'est pas de nature à écarter l'intérêt qu'ils ont à contester des mesures relatives à l'aménagement de leur quartier; que le recours est recevable; que cette conclusion est en tous points conforme à une jurisprudence constante, et peut être considérée comme manifeste au sens de l'article 94 du règlement général de procédure;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 117 et 135 de la nouvelle loi communale, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, du défaut de motivation et de l'excès de pouvoir; qu'ils exposent que le permis critiqué implique l'ouverture d'une voirie nouvelle sur laquelle le conseil communal devait statuer au préalable, ce qu'il n'a pas fait;

Considérant que les requérants prennent un second moyen de la violation de l'article 47, alinéa 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) (ancien), de la contrariété dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'ils exposent que l'acte critiqué autorise la construction de 25 habitations qui n'ont accès à aucune voirie et que l'autorité ne peut raisonnablement accorder un permis lorsqu'il n'existe point de voirie et que le dossier relatif à la création de celle-ci doit encore être introduit;

Considérant que ni la partie adverse ni l'intervenante ne répondent aux moyens;

Considérant, sur les deux moyens réunis, que le conseil communal jouit, dans les matières d'intérêt communal, d'une plénitude de compétence en vertu de l'article 117 de la nouvelle loi communale, sous la réserve des compétences que la loi attribue à d'autres organes communaux; qu'il est notamment seul compétent pour délibérer notamment au sujet de l'ouverture des rues nouvelles ou de l'élargissement d'anciennes; que la délibération du conseil communal relative à la création de voiries nouvelles doit intervenir avant la délivrance de tout permis de bâtir relatif à des constructions à ériger à front de ces voiries;

Considérant qu'en l'espèce, le permis de bâtir attaqué porte sur la construction de 25 logements, mais non sur la réalisation des voiries; que la délibération préalable du conseil communal s'impose également lorsque le permis, tout en ne prévoyant pas explicitement des aménagements de voirie, présuppose nécessairement la réalisation de tels aménagements pour être mis en oeuvre; qu'à défaut de pareille décision du conseil communal, le collège des bourgmestre et échevins ne peut apprécier en connaissance de cause la conformité du projet avec le bon

aménagement des lieux; que les moyens sont manifestement fondés,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société coopérative à responsabilité limitée LA JOIE DU FOYER est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis de bâtir délivré le 2 mars 1998 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur à la société coopérative à responsabilité limitée LA JOIE DU FOYER, relatif à un bien sis à Saint-Servais, lotissement du Beau Vallon, cadastré section A, n^{os} 149, 125 a3, 125 z2, 153 b et 154 b, et tendant à la construction de 25 logements.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 19.000 francs, sont mis à charge de la partie adverse à concurrence de 14.000 francs et à charge de la partie intervenante à concurrence de 5.000 francs.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la VI^e chambre des vacations, le six juillet 1900
nonante-neuf par :

M. LEROY, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me} MALCORPS, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

M. LEROY.