

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 79.789 du 12 avril 1999

A.83.361/XIII-1082

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

Partie intervenante :

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

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

Vu la demande introduite le 7 avril 1999 par Monique DEMEAERSCHALK et Michel MOUREAU, tendant à la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution 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, 154 b et tendant à la construction de 25 logements;

Vu l'ordonnance du 7 avril 1999, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 9 avril 1999 à 10 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GEHLEN, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me N. FORTEMPS, loco Me J. BOURTEMBOURG, avocat, comparaissant pour les requérants, Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me P. MOËRYNCK, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant qu'à l'audience du 9 avril 1999, l'avocat de la société coopérative à responsabilité limitée LA JOIE DU FOYER a déposé une requête par laquelle celle-ci demande à intervenir dans la procédure en référé d'extrême urgence; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les éléments utiles à l'examen de la demande sont les suivants :

1. Les requérants demeurent à Belgrade, respectivement aux n^{os} 18 et 21 de la rue de la Grande Campagne; il s'agit d'une voirie actuellement sans issue, aboutissant

à des champs; ceux-ci se situent, selon le plan de secteur, en zone d'habitat.

2. Le 25 septembre 1997, la S.C. LA JOIE DU FOYER introduit auprès du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur une demande en vue de l'obtention du permis de construire 28 logements; la mention "et réaliser une voirie", qui figurait également sur le formulaire de demande, a été biffée.

3. Le 20 février 1998, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable dont le dispositif est rédigé comme suit :

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

Considérant que l'aménagement des voiries fait l'objet d'un dossier séparé;

Considérant que l'aménagement projeté a reçu l'accord des différentes parties présentes lors des réunions plénières du 10.12.1996 et du 11.03.1997 et ce sous réserve de légères modifications portant sur la placette (clos) et la chicane;

Considérant qu'il convient de postposer la construction des trois habitations situées en bordure de placette (maisons 22-23-24) de manière à ne pas compromettre un réaménagement de la placette;

Considérant que les constructions projetées s'intègrent au contexte urbanistique existant et ce aussi bien au niveau des gabarits que des matériaux utilisés en parement et en toiture;

Considérant que le présent projet s'inscrit en continuité avec le tissu bâti existant (logis militaire et habitat individuel ouvert) et en conformité avec la destination de la zone telle que prévue au plan de secteur;

(...)"

4. Le 2 mars 1998, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur accorde le permis de bâtir pour 25 maisons; l'article 1^{er} de cette décision précise :

"Toutefois, la création des voiries et de leurs équipements fera l'objet d'un dossier séparé".

A la demande de la S.C. LA JOIE DU FOYER, le collège des bourgmestre et échevins a, par décision du 22 février 1999, décidé de proroger jusqu'au 2 mars 2000 le délai de validité de ce permis.

5. Le 18 mars 1999, le comité des quartiers de la Grande Campagne et de la rue des Champs écrit au bourgmestre de la ville de Namur; il rappelle une pétition accompagnée de 117 signatures qui avait été adressée, le 26 janvier 1998, au collège des bourgmestre et échevins de la ville de Namur et proteste contre un projet qui, présenté comme un "mini projet", porterait en réalité sur l'aménagement futur d'une "ceinture sociale" de 150 à 200 habitations sociales; il critique "une simple couverture sauvage de voirie «étudiée» en dépit du bon sens et qui ne servirait qu'à dédoubler un flot principal de circulation au prix de substantielles économies de voiries complémentaires mais surtout destinée à troubler le peu de quiétude à laquelle les habitants sont encore en droit d'attendre".

6. Le 6 avril 1999, le bourgmestre répond aux requérants en exprimant le regret de n'avoir pas eu connaissance de la pétition du 26 janvier 1998 et en expliquant le contexte dans lequel le permis de bâtir critiqué a été octroyé ainsi que les difficultés relatives à la liaison de la future voirie avec la rue du 2e Chasseur. La lettre poursuit en ces termes :

" Le projet amendé, les administrations de l'urbanisme ont proposé au collège échevinal de délivrer le permis de bâtir, ce qu'il a fait moyennant certaines conditions relatives au futur dossier voirie.

En tout état de cause, le collège estimait que le délai d'obtention de toutes les autorisations pour la construction des logements permettrait à la JOIE DU FOYER d'introduire la demande de permis de bâtir les

voiries, la seule qui nécessite une enquête publique, avant le début du chantier.

Cela ne s'est pas fait; dès lors, le collège a adressé au président de la société un courrier de rappel, dont vous trouverez copie en annexe pour votre information.

(...)"

Dans le courrier de rappel, adressé le 31 mars 1999 au président de la S.C. LA JOIE DU FOYER, on peut lire ce qui suit :

" (...)

Il n'en reste pas moins que la création d'une nouvelle voirie implique, en vertu de la loi communale, une délibération de notre conseil. Or, au moment où les travaux vont être entamés, cette assemblée n'est encore saisie officiellement d'aucun dossier.

D'autre part, la réalisation dès à présent d'habitations qui resteront inoccupées et isolées sur des parcelles dépourvues de tout moyen organisé d'accès n'apparaît pas souhaitable au collège ni sur le plan urbanistique ni en termes de bonne gestion.

Il demande en conséquence (à) LA JOIE DU FOYER de bien vouloir surseoir à la construction des habitations aussi longtemps que la voirie et ses équipements n'ont pas été effectivement réalisés.

Ce délai permettrait également une information complète des habitants du quartier.

(...)"

Cette demande n'a apparemment pas été suivie d'effets; il résulte des photos produites par les requérants que les travaux sont en cours et l'affirmation selon laquelle ils se sont accélérés les 1^{er} et 2 avril 1999 n'a pas été contredite;

Considérant que les requérants justifient le recours à la procédure d'extrême urgence par la circonstance que les premiers travaux de création d'une voirie ont commencé le 22 mars 1999 et se sont accélérés les 1^{er} et 2 avril 1999, ce qui fait craindre que le conseil

communal, qui doit statuer sur l'ouverture de la voirie, sera mis devant un fait accompli;

Considérant que la partie intervenante soutient qu'elle n'a pas encore entamé les travaux de voirie, mais seulement ceux d'une piste d'accès aux travaux, qui fait l'objet d'un poste spécial dans le cahier spécial des charges et qui ne suit en aucune façon le tracé prévu pour la voirie future;

Considérant qu'il est établi que les travaux sont actuellement en cours; que les plans et photos déposés établissent que, même s'ils concernent ce qui est qualifié de piste d'accès aux travaux, cette piste coïncide en partie, notamment en ce qui concerne le prolongement de la voirie existante, avec ce qui apparaît comme le tracé de la future voirie; que le recours à la procédure d'extrême urgence est dès lors justifiée;

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 la ville de Namur explique pourquoi le conseil communal n'a pas encore été saisi du dossier de l'ouverture de voirie, mais ne conteste pas que ledit conseil devait se prononcer sur cette question préalablement à l'octroi du permis de bâtir; que le moyen est manifestement sérieux;

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 (ancien) (CWATUP), 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 les parties adverses ni la partie intervenante ne réfutent le moyen; que celui-ci est manifestement sérieux;

Considérant, quant au risque de préjudice grave et difficilement réparable, que les requérants exposent que l'acte critiqué autorise la réalisation d'un projet de grande ampleur dont la mise en oeuvre supposait l'ouverture d'une nouvelle voirie prolongeant la voirie existante qui est actuellement sans issue et que, même si les bâtiments correspondent à la destination de la zone, le préjudice résultant de constructions immobilières importantes doit être considéré comme difficilement réparable par nature; qu'ils font valoir que "les nuisances liées au trafic conduisant à 25 nouvelles habitations méritent d'être qualifiées de risque de préjudice grave, difficilement réparable"; qu'ils soulignent qu'il ne pourrait leur être objecté que ces nuisances ne sont pas liées à l'exécution immédiate de l'acte critiqué puisque celui-ci n'autorise pas la construction de voiries, car, ce faisant, l'autorité exciperait de l'illégalité dénoncée pour contester le risque de préjudice;

Considérant qu'il résulte du dossier et des précisions fournies à l'audience que les habitations des requérants sont situées non pas en bordure de ce qui est actuellement un champ, mais au milieu de la rue de la Grande Campagne, que les habitations à ériger, même si elles sont au nombre de 25, ne sont pas des constructions volumineuses, mais des habitations unifamiliales isolées

ou groupées; que de telles constructions sont de celles auxquelles on peut normalement s'attendre en zone d'habitat; que les requérants n'invoquent aucun élément concret de nature à démontrer que la présence de ces habitations, distantes des leurs de plusieurs centaines de mètres, leur causerait un préjudice grave; qu'en ce qui concerne les nuisances qui seraient liées au trafic engendré par les constructions nouvelles, aucun élément concret n'établit que le trafic à prévoir sera plus intense qu'un trafic normal en zone urbaine; que, certes, les requérants ne connaîtront plus la situation privilégiée de riverains d'une voirie sans issue, mais que, compte tenu de la destination de la zone, la perte de ce privilège ne peut être qualifiée de grave et difficilement réparable; que le risque de préjudice grave et difficilement réparable n'est pas établi;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

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 dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 19.000 francs, sont mis à charge des requérants à concurrence de 9.500 francs chacun.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le douze avril 1900 nante-neuf par :

M^{me} GEHLEN, conseiller d'Etat, président f.f.,
M^{me} HONDERMARCQ, greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Cl. HONDERMARCQ.

St. GEHLEN.