

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 218.559 du 20 mars 2012

A. 202.230/XIII-6038

En cause :

1. **Monsieur et Madame BORMANS** Luc,
2. **Monsieur et Madame DETRY** Philippe,
3. **PETROV** Vassil,
ayant tous élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14A
5100 Jambes.

Parties intervenantes :

1. **DERNONCOURT** Laurent,
2. **GUISLAIN** Marie-Christine,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,
3. **la Ville de Namur,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 27 octobre 2011 par Monsieur et Madame Luc BORMANS, Monsieur et Madame Philippe DETRY et Vassil PETROV en tant qu'ils demandent la suspension de l'exécution de la décision du 17 juin 2011 du Gouvernement wallon d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme à

Laurent DERNONCOURT relatif au bien sis à Namur, avenue du Milieu du Monde et cadastré section G, n^{os} 431k et 431l, et ayant pour objet la construction d'un immeuble de cinq appartements;

Vu la requête introduite le 22 novembre 2011 par laquelle Laurent DERNONCOURT et Marie-Christine GUISLAIN demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu la requête introduite le 8 décembre 2011 par laquelle la ville de Namur demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, premier auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 9 janvier 2012 fixant l'affaire à l'audience du 22 février 2012 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me Béatrice GRIBOMONT, loco Me D. LAGASSE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Gautier MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, Me Gregory WINAND, loco Me B. PAQUES, avocat, comparaisant pour les première et deuxième parties intervenantes, et Me Julien BOUILLARD, loco Me Ph. BOUILLARD, avocat, comparaisant pour la troisième partie intervenante;

Entendu, en son avis contraire, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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 utiles à l'examen de la demande peuvent être résumés comme suit :

1. Le 26 mars 2010, Laurent DERNONCOURT introduit auprès de l'administration communale de Namur une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un ensemble résidentiel sur un bien situé avenue du Milieu du Monde à Namur et cadastré section G, n^{os} 431k et 431l.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur du 14 mai 1986, ainsi que dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) du 20 septembre 1935 relatif au Plateau de la Citadelle approuvé le 6 novembre 1935.

Les requérants sont domiciliés à proximité du projet.

2. Le 7 mai 2010, le service technique de l'urbanisme de la ville de Namur dresse un rapport technique sur la demande de permis d'urbanisme. Il considère que le projet déroge à l'article 3 du R.C.U. précité qui précise que "les maisons d'habitation à ériger sur les terrains longeant les routes en question (...)", or, à son estime, "le projet propose la construction non pas d'une maison d'habitation mais d'un immeuble comprenant 5 appartements".

3. Le 17 mai 2010, la ville de Namur accuse réception du dossier complet de demande de permis d'urbanisme.

4. Une enquête publique est organisée du 25 mai au 8 juin 2010, en application des articles 113 et 330, 11^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE). L'avis d'enquête précise que "Le projet consiste en la construction d'un ensemble résidentiel (5 appartements) et présente les caractéristiques suivantes : le projet est dérogatoire au règlement communal d'urbanisme du 6 novembre 1935 cité plus haut en ce qui concerne son article 3, lequel précise que «Les maisons d'habitation à ériger sur les terrains longeant les routes en question (...)», or le projet propose la construction d'un immeuble comprenant 5 appartements".

Elle suscite 139 réclamations (dont 134 lettres-type), ainsi que deux lettres en faveur du projet.

La réclamation introduite par le conseil des requérants le 7 juin 2010 se lit notamment comme suit :

" [...]

1. Dérogation à l'article 3 du règlement d'urbanisme de la ville de Namur du 20 septembre 1935

Comme le précise l'avis d'enquête publique, le projet litigieux déroge à l'article 3 du règlement communal d'urbanisme du 20 septembre 1935 applicable au grand périmètre de la Citadelle. Cet article impose des maisons d'habitations genre villa, ce qui exclut les immeubles à appartements.

La motivation de la demande de dérogation telle qu'elle figure au dossier est que :

- l'immeuble n'est pas situé dans le petit périmètre de la citadelle,
- il est conçu comme une grosse villa; il utilise le relief et évite les effets de masse; ses ouvertures sont vers le Sud et non vers ses voisins immédiats; des parkings en nombre suffisant sont prévus,
- l'immeuble litigieux ne ferait presque plus partie du grand périmètre. Il participerait de l'urbanisation de l'avenue de Marlagne qui ferait partie des artères principales desservant Namur.

Aucun de ces arguments n'est de nature à justifier la dérogation demandée.

1.1. En effet, tout d'abord, il est difficile de comprendre comment l'immeuble projeté - bordé par l'avenue du Milieu du Monde où son entrée est prévue et par l'avenue de la Marlagne - ne ferait presque plus partie du grand périmètre de la citadelle alors qu'il est en son milieu. En outre, il est à la limite du petit périmètre de la citadelle, qui est inclus dans le grand périmètre mais qui se trouve soumis à des prescriptions urbanistiques complémentaires au règlement du 20 septembre 1935 précité par un règlement du 19 octobre 1953. Le petit périmètre est en effet délimité par l'avenue de Marlagne et celle du Milieu du Monde. Les terrains situés, par rapport au projet litigieux, de l'autre côté de l'avenue de Marlagne et de l'avenue du Milieu du Monde sont donc dans le petit périmètre inclus dans le grand périmètre et ils sont donc soumis non seulement au règlement de la ville de Namur du 20 septembre 1935 mais également aux prescriptions complémentaires du règlement de la ville de Namur du 19 octobre 1953.

L'immeuble projeté est donc, contrairement à ce qu'indique la demande de dérogation, en plein centre du grand périmètre de la citadelle.

La situation de l'immeuble ne peut donc certainement pas être une justification à la dérogation demandée.

1.2. Ensuite, dans les rues environnantes et pas seulement dans le petit périmètre, il n'y a que des maisons d'habitations de type villa unifamiliale. Les quatre villas familiales situées 25 et 27 avenue de l'Ermitage et 54 et 56 avenue Baron Fallon, dans la ligne de l'immeuble à appartements projeté, datent d'avant 1930.

L'attention portée par le demandeur de permis à éviter l'aspect monolithique de l'immeuble à appartements n'empêche donc pas qu'il reste un immeuble à appartements dans un quartier de maisons d'habitations familiales.

Une vie dans un appartement n'est pas comparable à une vie dans une maison d'habitation familiale entourée d'un jardin comme le sont toutes les habitations des quartiers environnants en raison des prescriptions de retrait et d'espace entre les villas imposées par le règlement précité du grand périmètre du 20 septembre 1935. Dès qu'il fait beau, les familles sortent dans les jardins, on y mange, on y joue, les contacts sont faciles, tout en permettant aux familles de rester chacune chez elle.

Les habitants d'un appartement cherchent à profiter des espaces extérieurs privatifs importants que sont les terrasses des appartements. Ce serait particulièrement le cas en l'espèce, avec les appartements tels qu'ils figurent dans le projet litigieux, vu que les terrasses prévues sont importantes et sont orientées vers le Sud. Or, elles auraient une vue, non sur seulement la vallée, mais également sur les jardins avoisinants et notamment une vue plongeante sur les maisons qui se trouvent de

l'autre côté de l'avenue de Marlagne dès lors que ces maisons sont en contrebas en raison du relief du terrain.

En outre, l'arrière de l'immeuble des PETROV, orienté vers le Sud, aurait une vue directe sur un parking pour 8 voitures, dont un car-port pour 6 voitures et sur le chemin d'accès à ce parking qui longerait immédiatement la limite arrière de l'immeuble des PETROV. La construction d'une villa à cet endroit n'impliquerait pas un tel parking.

La construction d'un immeuble à appartements plutôt que d'une maison d'habitation du genre villa n'est donc pas seulement une question d'aspect extérieur comme voudrait le faire croire la demande dérogation. C'est bien plus que cela, c'est une question de vie de quartier.

1.3. C'est aussi une question de pression immobilière. Si de tels projets d'immeubles à appartements, fussent-ils de taille relativement peu importante sont autorisés, on peut imaginer que toute personne vieillissant à la Citadelle aura intérêt soit à tirer un profit important de la revente et de la division de son terrain de façon à permettre la construction d'immeubles à appartements, soit à construire pour elle-même, comme c'est le cas en l'espèce, un petit immeuble à appartements dont elle se réservera d'occuper un appartement.

Un tel scénario signifierait la fin des maisons familiales qui font tout le charme du quartier de la Citadelle qui a été voulue par les autorités communales dès les années 20.

[...]"

5. Le 28 juin 2010, le service régional d'incendie (S.R.I.) émet un avis au terme duquel les plans ne sont pas conformes à la réglementation.

6. Le 30 juin 2010, les demandeurs de permis transmettent au S.R.I. des plans modifiés en fonction des remarques émises par ce dernier.

7. Le 2 juillet 2010, le centre régional de Secours Appel unifié "100" émet un avis conditionnel sur la demande.

8. Le 22 juillet 2010, les services techniques de la ville de Namur (travaux publics - environnement - eaux et forêts) transmettent au service de l'urbanisme un rapport technique sur la demande.

9. Le 10 août 2010, le service technique de l'urbanisme émet un avis sur la demande.

10. Le 17 août 2010, le collège communal de la ville de Namur émet un avis défavorable sur la demande.

11. Le 24 septembre 2010, le collège communal de Namur refuse le permis d'urbanisme considérant notamment ce qui suit :

" [...]

Considérant, au vu des éléments ci-dessus développés, que le Collège communal peut :

- Soit émettre un avis favorable sur le projet dans sa globalité et de proposer la dérogation au Fonctionnaire délégué au motif que les circonstances particulières liées à la localisation du bien le long d'un axe de transit important justifie la diversification de la typologie de l'habitat et induit que ces circonstances si particulières ne permettront pas de reproduire à l'infini le modèle d'urbanisation proposé, et partant, de garantir que le plateau conservera l'aspect aujourd'hui connu et défendu par les réclamants.
- Soit émettre un avis défavorable sur le principe même de la dérogation, arguant que l'ensemble du plateau de la Citadelle, sans qu'entre en ligne de compte le statut des différentes voiries le desservant, doit rester cohérent dans sa destination pristine de «maisons».

Après examen et pondération des éléments ci-dessus développés;

Considérant que déroger en l'espèce au règlement communal d'urbanisme portant sur la zone de la citadelle créerait un précédent et qu'il y a lieu en outre de s'en tenir à la densité maximale de 15 logements à l'hectare prévue par le projet de schéma de structure pour cette partie de l'agglomération;

Vu l'article 107 § 2 du CWATUPE,

DECIDE :

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Laurent DERNONCOURT est refusé pour la construction d'un ensemble résidentiel (5 appartements).

Article 2 : En même séance, le Collège constate qu'il n'a pas d'objection à un projet à cet endroit qui respecterait la densité maximale précitée et qui comporterait donc, compte tenu de la taille de la parcelle, un maximum de 3 logements".

12. Le 4 octobre 2010, le demandeur de permis introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 5 octobre 2010.

13. Le 19 novembre 2010, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur la demande rédigé notamment comme suit :

" [...]

Compte tenu de ce qu'il ressort du document précité que le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur; qu'il déroge au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite en ce qui concerne :

[...]

Compte tenu de ce que la DGO4 ajoute que le projet déroge au règlement communal de la Citadelle en ce qui concerne :

« 1. La construction d'un immeuble qui par ses caractéristiques particulières (volumétrie, silhouette des toitures, composition des façades ...) ne peut être

- considéré comme une maison d'habitation du genre villa, tel que le prônait ce règlement de 1935 (article 3);
2. La réalisation de façades-pignons alors qu'aucun pignon n'est toléré (article 3)»;

Compte tenu de ce que l'article 113 du CWATUPE précise que : «Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation : 1^o aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales; (...);»;

Compte tenu de ce que la jurisprudence du Conseil d'Etat est constante en la matière et précise que : «les dérogations non seulement ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel, mais aussi que cette restriction impose à l'autorité administrative de faire un usage modéré de ce processus ainsi qu'une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, outre le respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué, les raisons de recourir dans l'espèce donnée à celui-ci»;

Compte tenu de ce que rien dans le dossier ne permet de justifier l'octroi de dérogation; que les demandeurs ne se sont pas présentés à l'audition; que la Commission ne dispose dès lors d'aucun élément pour justifier l'octroi d'éventuelles dérogations".

14. Le 17 mai 2011, le demandeur de permis adresse une lettre de rappel au Gouvernement wallon, réceptionnée le 18 mai 2011.

15. Le 17 juin 2011, le Gouvernement wallon délivre et notifie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué rédigé comme suit :

" Le Ministre,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, tel que modifié par le décret du 30 avril 2009;

Considérant que Monsieur Laurent DERNONCOURT a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à NAMUR, avenue du Milieu du Monde, et cadastré section G, n^{os} 341 K et 341 L [lire 431k et 431l], et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 5 appartements;

Considérant qu'en date du 17 août 2010, le Collège communal a refusé le permis d'urbanisme; que la décision a été envoyée au demandeur le 24 septembre 2010;

Considérant que Monsieur Laurent DERNONCOURT a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 4 octobre 2010, que celui-ci a été réceptionné en date du 5 octobre 2010, que le recours a été introduit dans les formes et délais prévus; que le recours est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant qu'une audition a eu lieu le 19 novembre 2010;

Considérant qu'un avis défavorable a été émis par la Commission en date du 19 novembre 2010 (voir annexe);

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de NAMUR adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 14 mai 1986, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du règlement communal d'urbanisme relatif au Plateau de la Citadelle approuvé en date du 20 septembre 1935; qu'il est implanté dans le «Grand Périmètre»;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que le projet vise la construction d'un immeuble à appartements pouvant accueillir 5 logements;

Considérant que le projet semble déroger aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme sur les points suivants :

- «Les maisons d'habitation à ériger (...) devront être du genre villas»

Considérant que l'article 113 du Code stipule que «Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1^o aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale; (...);

Considérant que l'article 114 du Code précité précise que «Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o;

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué»;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 25 mai au 8 juin 2010; que celle-ci a fait l'objet de 139 réclamations (lettre type pour la plupart) et 2 lettres en faveur du projet; que ces réclamations sont motivées notamment comme suit :

- le non-respect de la destination du règlement (maisons d'habitations);
- la problématique des vues n'est pas prise en considération, atteinte à l'intimité;
- le projet est situé à la cime de la Porte du Milieu du Monde et plonge, vu la largeur de ses baies, dans les habitations voisines du Sud (Marlagne) et du Nord (Baron Fallon);

- le quartier étant en forte déclivité, le projet est situé au sommet de cette déclivité;
- la Porte du Milieu du Monde faisant partie du patrimoine de la Citadelle, il convient de conserver ce site intact de toute construction susceptible de porter atteinte à ce patrimoine;
- le projet casse l'homogénéité d'un quartier de vie constitué de maisons unifamiliales;
- le projet s'avère en rupture avec l'esprit du règlement ainsi que du cadre de verdure boisé;
- la tonalité blanche des matériaux s'inscrit en rupture avec l'environnement boisé et historique;
- la destruction de l'espace boisé par la création de nombreux parkings;
- l'imposition de fouilles archéologiques en cas de révision du projet, etc.

Considérant que les dérogations ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel et dans une mesure compatible avec l'option urbanistique et architecturale des prescriptions;

Considérant que la parcelle concernée se situe proche du noyau central de l'entité de Salzinne (moins de deux kilomètres) et dans un rayon de +/- trois kilomètres de la gare de NAMUR et, partant du centre de la ville;

Considérant qu'en égard aux enjeux actuels (énergétiques, climatiques; ...), il convient de densifier l'habitat autour et proche des noyaux urbanisés desservis en services et commerces; que le modèle de l'habitation unifamiliale de type pavillonnaire dans des territoires à haut potentiel urbanisable ne peut être encouragé au risque de contrevenir au prescrit de l'article 1^{er} du Code qui vise la gestion parcimonieuse du sol et de ses ressources ainsi que la performance énergétique de l'urbanisation et les bâtiments;

Considérant que l'article 13 du C.W.A.T.U.P. stipule notamment que «Le schéma de développement de l'espace régional exprime les options d'aménagement et de développement durable pour l'ensemble du territoire de la Région wallonne»;

Compte tenu de ce que le Schéma de développement de l'espace régional adopté par le Gouvernement wallon stipule notamment que «Pour éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les villes et les villages, il est nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation et particulièrement autour de lieux centraux : ceux-ci permettent en effet d'offrir une variété d'activités dans un espace restreint, facilitent l'organisation de services et de moyens de transports performants, économisent l'espace et réduisent les coûts d'équipement»; que le même document précise que «Le territoire doit donc être structuré de manière à concentrer les activités et les logements dans les lieux suffisamment denses, (...). La densification concerne aussi la fonction résidentielle. (...) Cette densification ne peut cependant nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlots. Il est indispensable d'améliorer en même temps la qualité et la diversité des logements et la convivialité des espaces publics et privés pour attirer de nouveaux habitants»;

Compte tenu de ce qu'en l'occurrence, le projet présente une densité mesurée de logements et permet d'en diversifier l'offre dans un noyau bâti à proximité de lieux de commerces, et de services; que les appartements projetés rencontrent les critères de confort actuels en matière de logements; que l'ensemble du projet, par son articulation au cadre bâti et non bâti (organisation des espaces et des bâtiments en fonction des voiries et du bâti existant), la disposition de l'immeuble

(aménagement des abords privilégiant le maintien de zones engazonnées et arborées - rationalisation des espaces minéralisés et consacrés à l'automobile) et le traitement architectural conféré aux élévations (prise en considération de la silhouette prédominante du bâti existant - dématérialisation et dynamisation des façades), tire subtilement parti des contraintes et du potentiel du site; qu'à titre exceptionnel compte tenu des orientations actuelles en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, la dérogation peut être accordée;

Compte tenu de ce que le S.D.E.R. préconise également de «promouvoir (...) de nouvelles formules d'habitat dense ou groupé où l'articulation entre le bâti et les espaces extérieurs privatifs et publics sera particulièrement étudiée. (...)»; que la forme d'habitat ambitionnée est particulièrement adaptée au contexte; que celle-ci permet de densifier l'habitat (et donc de répondre aux enjeux actuels non pris en considération dans le règlement de 1935) tout en rencontrant l'objectif visé par les prescriptions qui est de donner un «genre» villa aux constructions à ériger sur le site; que l'article 113 du Code peut être appliqué;

Considérant que le projet respecte les dégagements latéraux visés par les prescriptions; que celui-ci préserve le caractère aéré (écart entre les constructions), et végétal des lieux (maintien de la végétation périphérique à l'édifice); que par sa volumétrie, son gabarit et l'expression architecturale d'ensemble, le projet peut être assimilé à une grosse villa; que partant, le projet n'est pas de nature à compromettre l'objet visé par les prescriptions;

Considérant que le projet n'est pas conforme au prescrit des articles 414 et suivants du Code; que rien ne permet de justifier de s'écarter de la règle dès lors qu'il s'agit d'un nouvel édifice pouvant rencontrer facilement le règlement;

Considérant que les modifications à opérer portent sur des éléments mineurs, ne modifiant pas substantiellement le projet en ce qui concerne son affectation et son expression architecturale (volumétrie, gabarit, matériaux, ...) de sorte que le respect du règlement peut faire l'objet d'une condition à l'octroi du permis d'urbanisme;

Vu l'avis du Centre régional de Secours en date du 2 juillet 2010;

Vu le rapport technique de la Ville en date du 22 juillet 2010;

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Laurent DERNONCOURT est octroyé aux conditions suivantes :

Respecter le rapport du Centre régional de Secours du 02 juillet 2010.

Respecter le prescrit des articles 414 et suivants du Code.

Toutes les plantations (arbres et arbustes) figurant au plan, d'implantation devront être respectées et être constituées d'essences régionales.

[...]"

16. Le 29 août 2011, la ville de Namur notifie cette décision à Philippe DETRY;

Considérant que, par requête introduite le 22 novembre 2011, Laurent DERNONCOURT et Marie-Christine GUISLAIN demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que, par requête introduite le 8 décembre 2011, la ville de Namur demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 3 du R.C.U. de la ville de Namur du 20 septembre 1935 intitulé "Routes de la Citadelle zone de recul et constructions", des articles 113 et 114 du CWATUPE, du défaut de motifs, de l'absence d'examen sérieux du dossier, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant qu'en une première branche, ils relèvent que la dérogation accordée par l'acte attaqué à l'article 3 du R.C.U. est motivée comme suit :

" [...] qu'en égard aux enjeux actuels (énergétiques, climatiques, ...), il convient de densifier l'habitat autour et proche des noyaux urbanisés desservis en services et commerces; que le modèle de l'habitation unifamiliale de type pavillonnaire dans des territoires à haut potentiel urbanisable ne peut être encouragé au risque de contrevenir au prescrit de l'article 1^{er} du Code qui vise la gestion parcimonieuse du sol et de ses ressources ainsi que la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments";

qu'ils estiment que ni cette motivation ni les références au schéma de développement de l'espace régional (S.D.E.R.) et à l'article 1^{er} du CWATUPE contenues dans l'acte attaqué ne constituent une justification du caractère exceptionnel de l'octroi de la dérogation que requiert l'article 114 du CWATUPE;

Considérant que dans la seconde branche, ils soutiennent que, en se fondant sur le S.D.E.R. et en estimant que "le projet n'est pas de nature à compromettre l'objet visé par les prescriptions du RCU parce qu'il «respecte les dégagements latéraux, (...) préserve le caractère aéré (écart entre les constructions) et végétal des lieux (maintien de la végétation périphérique à l'édifice); que par sa volumétrie et son gabarit et l'expression architecturale d'ensemble, le projet peut être assimilé à une grosse villa», l'acte attaqué viole l'article 113 du CWATUPE qui "n'autorise les dérogations à un RCU que «dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale»"; qu'ils en déduisent "qu'en l'espèce, l'objectif de «promouvoir de nouvelles formules d'habitat dense ou groupé» et de densifier l'habitation pour «répondre aux enjeux actuels non pris en considération dans le règlement de 1935» ne justifie pas la dérogation à l'article 3 du RCU du 20 septembre 1935 et aux maisons d'habitation du genre «villas» qu'il impose" et "que la motivation précitée, formulée de manière tout à fait générale, constitue une clause de style qui pourrait s'appliquer à quantité d'autres demandes semblables dans le quartier; qu'elle n'est dès lors pas adaptée au cas concret; qu'elle est également inadéquate dès lors qu'on ne voit pas en quoi l'immeuble autorisé «promeut de nouvelles formes d'habitats dense ou groupé où

l'articulation entre le bâti et les espaces extérieurs privatifs et publics sera particulièrement étudié»";

Considérant que la Région wallonne reproduit la motivation de l'arrêté attaqué et conclut que "par cette motivation, il est permis de comprendre les raisons pour lesquelles il est nécessaire pour la réalisation optimale du projet de prévoir une densité de logement plus importante que celle que l'on retrouve dans le modèle «suburbs»";

Considérant que les intervenants Laurent DERNONCOURT et Marie-Christine GUISLAIN font valoir, au principal, qu'ils n'ont pu prendre connaissance de la modification "semble-t-il approuvée le 26 octobre 1962" du R.C.U. de 1935 dont les requérants invoquent la violation de l'article 3; qu'"à titre subsidiaire" ils relèvent que selon les requérants, l'article 3 du R.C.U. "exclut les immeubles à appartements" et que "le permis litigieux octroie une dérogation à ce règlement en ce qu'il serait interprété comme excluant les immeuble à appartements"; qu'au contraire, pour les intervenants, l'article 3 n'exclut nullement que l'immeuble puisse contenir plusieurs appartements tout en devant être du type "villa"; qu'ils observent que les textes fournis par les parties au litige écrivent tantôt "maisons d'habitation", tantôt "maisons d'habitations", ce dernier substantif au pluriel; qu'ils en concluent que "la dérogation invoquée par les requérants dans leur réclamation et accordée par le permis n'avait pas lieu d'être"; qu'"à titre plus subsidiaire", ils soulèvent l'illégalité du règlement sur les bâtisses du 20 septembre 1935 au regard des articles 76, alinéa 3, et 78, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUPE; qu'"à titre encore plus subsidiaire", la dérogation est à leur estime adéquatement motivée;

Considérant que la disposition du R.C.U. à laquelle il aurait été dérogé par l'arrêté attaqué est l'article 3; qu'il ressort de l'instruction à laquelle a procédé l'auditeur rapporteur que cette disposition est celle d'origine, du 20 septembre 1935; que cet article 3, tel qu'il a été adopté par le conseil communal le 20 septembre 1935, et non dans la graphie contenue dans le texte coordonné, s'écrit comme suit :

" Les maisons d'habitations à ériger sur les terrains longeant les routes en question devront être du genre villa, c'est-à-dire que les murs extérieurs devront présenter l'aspect de façades par leurs saillies, les matériaux spéciaux employés, et la silhouette des toitures etc., aucun pignon ne sera toléré";

Considérant que le texte original de l'article 3 écrit "les maisons d'habitations", ce dernier substantif étant au pluriel, alors, que, à tort, le texte coordonné écrit "les maisons d'habitation", ce dernier substantif étant au singulier; que le seul texte qui fait foi est le texte d'origine, étant celui qui a été adopté par le conseil communal;

Considérant, quant à la prétendue illégalité du R.C.U., que l'article 159 de la Constitution dispose que les cours et tribunaux n'appliqueront les arrêtés et règlements généraux, provinciaux et locaux, qu'autant qu'ils seront conformes aux lois;

Considérant que l'article 76, alinéa 3, du CWATUPE dispose que les règlements régionaux d'urbanisme "[...] peuvent concerner la construction et les installations au-dessus et en-dessous du sol, les enseignes, les dispositifs de publicité, les antennes, les canalisations, les clôtures, les dépôts, les plantations, les modifications du relief du sol et l'aménagement d'emplacement destiné à la circulation et au parcage des voitures en dehors de la voie publique";

Considérant que l'article 78, § 1^{er}, alinéa 2, du CWATUPE dispose que les règlements communaux d'urbanisme "contiennent pour l'ensemble du territoire communal ou pour une partie de ce territoire dont ils fixent les limites :

1^o en ce qui concerne tant les bâtiments principaux que secondaires, les prescriptions relatives à l'implantation, à la hauteur et aux pentes des toitures, aux matériaux d'élévation et de couverture, ainsi qu'aux baies et ouvertures.

[...]

Ils peuvent en outre contenir toute autre indication visée à l'article 76";

Considérant que l'article 82, alinéa 2, du CWATUPE dispose qu'"il ne peut être dérogé, dans les règlements communaux d'urbanisme nouveaux, aux stipulations des plans d'aménagement en vigueur";

Considérant qu'en l'espèce, les parcelles de terrain reprises dans le périmètre du R.C.U. du 20 septembre 1935 sont situées en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986, soit une zone principalement destinée à la résidence;

Considérant que la délibération du conseil communal de la ville de Namur du 20 septembre 1935 adoptant le R.C.U. "Routes de la Citadelle, zones de recul et constructions" n'exclut pas les maisons d'habitations comportant plusieurs logements, l'article 3 de ce règlement reprenant le terme "habitations" au pluriel;

Considérant que l'article 3 du R.C.U. ne fixe pas la destination des territoires repris dans le périmètre de la zone de la Citadelle, et ne règle donc pas l'affectation que doivent recevoir les immeubles qui s'y trouvent; qu'en effet, l'affectation des immeubles situés sur le territoire de la Citadelle est régie par le plan de secteur qui inscrit les terrains sur lesquels ils se situent en zone d'habitat; que l'article 3 du R.C.U., qui prévoit que les maisons d'habitations à ériger le long des

routes de la Citadelle seront du genre villa, ne déroge pas à cette affectation; que cette disposition, qui concerne les constructions situées sur le territoire de la Citadelle et qui contient des prescriptions urbanistiques architecturales qui se rapportent à celles-ci, n'entre pas en contradiction avec les articles 76, alinéa 3 et 78, § 1^{er}, alinéa 2 du CWATUPE; que, dès lors, l'exception d'illégalité de l'article 3 du R.C.U. de la ville de Namur ne peut être retenue;

Considérant, quant à la dérogation à l'article 3 du R.C.U., qu'il convient préalablement de la déterminer; qu'en effet, l'arrêté attaqué lui-même n'exprime pas une certitude à cet égard, puisqu'il dispose comme suit :

" [...]

Considérant que le projet semble déroger aux prescriptions du règlement communal sur les points suivants :

- les maisons d'habitation à ériger (...) devront être du genre villas";

et qu'en définitive, la dérogation ne sera pas accordée, le ministre estimant que le projet pouvant être assimilé à une "grosse villa";

Considérant que l'avis d'enquête publique réalisée du 25 mai au 8 juin 2010 et qui est la seule enquête publique organisée dans cette procédure, précisait ce qui suit :

" [...]

Le projet consiste en la construction d'un ensemble résidentiel (5 appartements) et présente les caractéristiques suivantes : le projet est dérogatoire au règlement communal d'urbanisme du 6 novembre 1935 cité plus haut en ce qui concerne son article 3, lequel précise que «Les maisons d'habitation à ériger sur les terrains longeant les routes en question [...]», or le projet propose la construction d'un immeuble comprenant 5 appartements";

Considérant, en d'autres termes, que l'enquête publique concernait la dérogation à l'article 3 du R.C.U. en tant que le projet portait sur un immeuble à appartements alors que, selon l'acte attaqué, il "semble" qu'il y ait une dérogation au genre "villa" de l'immeuble en projet;

Considérant, quant à la dérogation évoquée dans l'avis d'enquête publique, qu'elle est inutile étant donné que l'article 3 autorise déjà qu'il y ait plusieurs habitations, c'est-à-dire plusieurs appartements dans la maison, c'est-à-dire dans l'immeuble en projet; qu'en sa première branche, le moyen n'est pas sérieux;

Considérant, quant à la dérogation qui serait accordée par l'acte attaqué, à savoir celle relative au "genre villa", que non seulement, elle n'a pas fait l'objet de

l'enquête publique, à ce sujet précis, mais aussi qu'elle est motivée comme suit dans l'arrêté attaqué :

" [...]

Considérant que les dérogations ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel et dans une mesure compatible avec l'option urbanistique et architecturale des prescriptions;

Considérant que la parcelle concernée se situe proche du noyau central de l'entité de Salzinne (moins de deux kilomètres) et dans un rayon de +/- trois kilomètres de la gare de NAMUR et, partant du centre de la ville;

Considérant qu'eu égard aux enjeux actuels (énergétiques, climatiques; ...), il convient de densifier l'habitat autour et proche des noyaux urbanisés desservis en services et commerces; que le modèle de l'habitation unifamiliale de type pavillonnaire dans des territoires à haut potentiel urbanisable ne peut être encouragé au risque de contrevenir au prescrit de l'article 1^{er} du Code qui vise la gestion parcimonieuse du sol et de ses ressources ainsi que la performance énergétique de l'urbanisation et les bâtiments;

Considérant que l'article 13 du C.W.A.T.U.P. stipule notamment que «Le schéma de développement de l'espace régional exprime les options d'aménagement et de développement durable pour l'ensemble du territoire de la Région wallonne»;

Compte tenu de ce que le Schéma de développement de l'espace régional adopté par le Gouvernement wallon stipule notamment que «Pour éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les villes et les villages, il est nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation et particulièrement autour de lieux centraux : ceux-ci permettent en effet d'offrir une variété d'activités dans un espace restreint, facilitent l'organisation de services et de moyens de transports performants, économisent l'espace et réduisent les coûts d'équipement»; que le même document précise que «Le territoire doit donc être structuré de manière à concentrer les activités et les logements dans les lieux suffisamment denses, (...). La densification concerne aussi la fonction résidentielle. (...) Cette densification ne peut cependant nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlots. Il est indispensable d'améliorer en même temps la qualité et la diversité des logements et la convivialité des espaces publics et privés pour attirer de nouveaux habitants»;

Compte tenu de ce qu'en l'occurrence, le projet présente une densité mesurée de logements et permet d'en diversifier l'offre dans un noyau bâti à proximité de lieux de commerces, et de services; que les appartements projetés rencontrent les critères de confort actuels en matière de logements; que l'ensemble du projet, par son articulation au cadre bâti et non bâti (organisation des espaces et des bâtiments en fonction des voiries et du bâti existant), la disposition de l'immeuble (aménagements des abords privilégiant le maintien de zones engazonnées et arborées - rationalisation des espaces minéralisés et consacrés à l'automobile) et le traitement architectural conféré aux élévations (prise en considération de la silhouette prédominante du bâti existant - dématérialisation et dynamisation des façades), tire subtilement parti des contraintes et du potentiel du site; qu'à titre exceptionnel compte tenu des orientations actuelles en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire, la dérogation peut être accordée;

Compte tenu de ce que le S.D.E.R. préconise également de «promouvoir (...) de nouvelles formules d'habitat dense ou groupé où l'articulation entre le bâti et les espaces extérieurs privés et publics sera particulièrement étudiée. (...)»; que la forme d'habitat ambitionnée est particulièrement adaptée au contexte; que celle-ci permet de densifier l'habitat (et donc de répondre aux enjeux actuels non pris en considération dans le règlement de 1935) tout en rencontrant l'objectif visé par les

prescriptions qui est de donner un «genre» villa aux constructions à ériger sur le site; que l'article 113 du Code peut être appliqué;

Considérant que le projet respecte les dégagements latéraux visés par les prescriptions; que celui-ci préserve le caractère aéré (écart entre les constructions), et végétal des lieux (maintien de la végétation périphérique à l'édifice); que par sa volumétrie, son gabarit et l'expression architecturale d'ensemble, le projet peut être assimilé à une grosse villa; que partant, le projet n'est pas de nature à compromettre l'objet visé par les prescriptions;

[...]"

Considérant que seul le dernier alinéa susmentionné de la motivation concerne l'exigence de conférer à l'immeuble en projet le "genre villa"; que sur ce point, la motivation relève expressément que "le projet peut être assimilé à une grosse villa", ce qui signifie en clair que, pour l'auteur de l'acte attaqué, ledit projet ne déroge pas à l'article 3 du R.C.U.; qu'il s'ensuit que lorsque le moyen soutient que l'arrêté attaqué ne respecte pas les conditions prescrites par les articles 113 et 114 du CWATUPE tenant pour acquis qu'une dérogation était nécessaire, il n'est pas sérieux, l'acte attaqué n'octroyant aucune dérogation, son auteur estimant que le projet est conforme à l'article 3 du R.C.U.;

Considérant que, dans l'exposé de la seconde branche du moyen, les requérants écrivent aussi ce qui suit :

" [...]

Que cette motivation ne permet pas de comprendre en quoi la dérogation qui autorise un immeuble à appartements est compatible avec l'option du RCU du 20 septembre 1935 de ne pas avoir d'immeubles à appartements dans la zone de la Citadelle, ni en quoi l'homogénéité architecturale et urbanistique du quartier serait préservée; que l'ensemble du quartier, comme le démontre le reportage photographique déposé au dossier est constitué de maisons unifamiliales de type villas ayant des gabarits normaux (annexe 11); qu'en l'espèce l'immeuble de cinq appartements visé par l'acte attaqué ne peut pas être qualifié de «genre villa» en raison notamment de la composition de ses façades et des nombreuses et grandes terrasses (au moins une par appartement) de sa volumétrie (22 m de façade et 18,12 m de profondeur avec un carport qui déborde de ce volume tant en largeur qu'en profondeur), la silhouette des voitures, etc. (voy. annexe 10); c'est notamment ce qu'avait retenu l'avis du 19 novembre 2010 de la commission d'avis sur les recours (annexe 8)";

Considérant que les requérants expriment de la sorte leur conception de la notion de "villa" eu égard à ce qui existe déjà, c'est-à-dire des maisons unifamiliales; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de la partie adverse dès lors que le R.C.U. permet des immeubles à plusieurs habitations, ce qui inévitablement induit des immeubles qui, tout en devant être du "genre villa", auront un gabarit plus important que celui d'habitations unifamiliales et que l'article 3 du R.C.U. est rédigé de manière particulièrement imprécise, laissant à l'autorité un large pouvoir d'appréciation; que les parties requérantes ne démontrent pas que

l'autorité aurait commis une erreur manifeste d'appréciation; que, quant à l'erreur manifeste d'appréciation, le moyen, en sa seconde branche, ne peut être tenu pour sérieux;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation de l'article 7 du R.C.U., des articles 113 et 114 du CWATUPE et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils relèvent que l'acte attaqué autorise une toiture en zinc et des châssis en aluminium alors que, comme ils l'avaient relevé dans leur réclamation, l'article 7 du R.C.U. impose, pour la construction du gros-oeuvre des habitations et dépendances et celle des murs de clôture à vue, de n'"autoriser que des matériaux naturels à l'exclusion de tout simili"; qu'ils soulignent qu'il n'y a pas eu de dérogation au R.C.U. accordée sur ce point;

Considérant que l'article 7 du R.C.U. est rédigé comme suit :

" Pour la construction du gros-oeuvre des habitations et dépendances et celle des murs de clôture à vue, on ne pourra utiliser que des matériaux naturels à l'exclusion de tout simili; les toitures devront être de teinte sombre";

Considérant que les châssis de fenêtres ne sont pas du gros-oeuvre et, par conséquent, ne sont pas visés par l'article 7 du R.C.U.;

Considérant, quant à la toiture, que la notion de "matériaux naturels", non autrement définie, est large; qu'à cet égard, le zinc est un matériau naturel qui se trouve dans la nature; que, dès lors, une dérogation à l'article 7 du R.C.U. ne devrait pas être demandée; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de l'article 285, 3^o, a), iii), 3^{ème} tiret, du CWATUPE, de l'absence d'examen sérieux du dossier et de l'insuffisance des motifs :

" [...]

En ce que les plans déposés dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme reprennent le gabarit des villas des deuxième et troisième requérants mais qu'ils ne reprennent pas l'implantation et le gabarit des villas situées en face dans l'avenue de Marlagne et notamment celle du premier requérant qui n'est pas distante des limites du terrain litigieux de plus de 50 mètres;

Alors que, la disposition visée au moyen impose de déposer notamment un plan établi à l'échelle 1/500^e et qui figure :

« - L'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions existantes sur le bien concerné et dans un rayon de 50 m de celui-ci»;
Que les indications qui doivent figurer sur les plans de situation et d'implantation ont pour but de permettre à l'autorité de se faire une représentation exacte des lieux

et de la localisation du bien concerné par la demande dans son environnement proche et de l'impact de la construction envisagée;

Que le terrain sur lequel devrait être construit l'immeuble à appartements visé par l'acte attaqué est plus élevé et domine les terrains situés juste de l'autre côté de l'avenue de Marlagne, et notamment la maison du premier requérant située juste en face du terrain en cause (photo en annexe 11/1);

Que l'implantation, le gabarit, le nombre très important de terrasses directement orientées vers le sud et la vue de la vallée, et donc vers l'immeuble du requérant et les immeubles voisins situés le long de l'avenue de Marlagne ont des répercussions immédiates sur ces maisons (notamment vues plongeantes);

Que l'absence de plan d'implantation en ce qui les concerne n'a pas pu permettre à l'autorité de prendre sa décision en toute connaissance de cause;

[...]"

Considérant que les éventuels défaut ou imprécision d'un plan tel que celui visé à l'article 285, 3^o, a), iii), 3^{ème} tiret, du CWATUPE, notamment en ce qu'il doit mentionner les habitations situées dans un rayon de 50 mètres du bien concerné ne pourrait être un motif d'annulation de l'arrêté attaqué que s'ils étaient de nature à avoir induit en erreur l'autorité chargée de statuer sur la demande de permis; que tel ne serait pas le cas si, pour apprécier cette demande, l'autorité disposait d'autres documents ou reportages photographiques qui lui permettraient de se forger une idée précise de l'environnement immédiat du bien concerné et de l'impact du projet sur les habitations situées dans le rayon de 50 mètres;

Considérant qu'en l'espèce, le plan d'implantation au 1/500^{ème} figure de manière sommaire les habitations figurant dans le rayon de 50 mètres autour du bien concerné; que le reportage photographique précise davantage ledit plan, en particulier la photo aérienne du quartier sur laquelle se distinguent toutes les habitations avoisinantes; qu'il s'ensuit que l'autorité avait à sa disposition les informations nécessaires à la prise de décision en connaissance de cause; que le moyen n'est pas sérieux;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen du défaut de motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'ils estiment que l'acte attaqué ne répond pas à l'argumentation soulevée dans leur réclamation relative au projet de classement du site de la Citadelle au patrimoine mondial de l'UNESCO; que selon eux, comme exposé dans cette réclamation, la ville de Namur a fait part de sa volonté de faire classer le site de la Citadelle au patrimoine mondial de l'UNESCO, qu'un tel classement nécessite de protéger le caractère spécifique du quartier ainsi que l'ensemble des vestiges historiques de la Citadelle, que l'immeuble en projet est situé sur la crête de l'ancienne levée de terre qualifiée de "vieux murs" et qui constituait une

fortification; que, plus précisément, comme en témoigne le "vieux mur" bien conservé qui borde le terrain sur lequel devrait s'implanter l'immeuble à appartements litigieux le long de l'avenue du Milieu du Monde et de l'avenue de Marlagne, il est situé à la première porte de la fortification qui permettait l'entrée dans le lieu-dit Champeau à partir du versant nord-ouest de la Citadelle; que l'acte attaqué ne contient aucune mesure de protection de ces "vieux murs" et que la construction du chemin d'accès au carport entraînera nécessairement la destruction d'une grande partie de ces fortifications lesquelles font pourtant partie de l'ensemble des vestiges historiques de la Citadelle et de son histoire que le classement du site au patrimoine mondial de l'UNESCO vise à préserver; que de plus, écrivent-ils, sur le terrain en cause, subsiste un pavillon en pierre mosanes dit du "Docteur Rasquin" qui sera nécessairement démoli par la construction de l'immeuble autorisé par l'acte attaqué, que ce pavillon est un des seuls exemples survivants des pavillons en dur construits à la Citadelle durant la période allant de 1927 à 1929 et constitue dès lors un témoignage du mode de vie de cette époque ce qui mérite réflexion quant à sa sauvegarde; qu'ils relèvent que la partie adverse a elle-même, dans sa publication "Patrimoine architectural et territoires de Wallonie", fait état du site d'exception que constitue la Citadelle et rappelle son histoire et que malgré tous ces éléments, l'acte attaqué ne contient aucune réponse sur ce point;

Considérant que la partie adverse répond que l'autorité administrative est tenue de répondre uniquement aux réclamations dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier administratif et qu'en l'espèce, le site de la Citadelle ne fait pas encore l'objet d'un classement au patrimoine mondial de l'UNESCO de sorte qu'elle n'est pas tenue de motiver l'acte attaqué sur ce point; que le quatrième moyen n'est pas sérieux;

Considérant que Laurent DERNONCOURT et Marie-Christine GUISLAIN considèrent que le site de la Citadelle ne fait pas l'objet, au moment de l'adoption de l'acte attaqué, d'un classement au patrimoine mondial de l'UNESCO et que dès lors, l'autorité administrative ne devait pas répondre sur ce point non pertinent pour l'appréciation du projet; que le quatrième moyen n'est pas sérieux et n'est pas fondé.

Considérant qu'en l'espèce, la réclamation introduite par les requérants dans le cadre de l'enquête publique se lit notamment comme suit :

" [...]

4. Classement du site de la Citadelle au patrimoine mondial de l'humanité

4.1. A de nombreuses reprises, l'échevin de l'urbanisme a fait part de la volonté de la ville de faire classer le site de la Citadelle au patrimoine mondial de l'UNESCO

Pour qu'un tel classement puisse intervenir, il est nécessaire de protéger le caractère spécifique du quartier ainsi que l'ensemble des vestiges historiques de la Citadelle.

Or, le projet litigieux est situé sur la crête de l'ancienne levée de terre qualifiée de «vieux murs». Comme en témoigne le vieux mur bien conservé qui le borde le long de l'avenue du Milieu du Monde et de l'avenue de Marlagne, le terrain est situé à la première porte de la fortification qui permettait l'entrée dans le Champeau à partir du versant Nord-Ouest de la Citadelle. Le projet litigieux ne contient aucun point concernant la protection de ces vieux murs et on voit difficilement notamment en raison de la construction du chemin d'accès au car-port comment ces fortifications pourraient être préservées.

Or, il est évident que ces anciennes fortifications font partie de l'ensemble des vestiges historiques de la Citadelle et font partie de l'histoire de la Citadelle que le classement du site au patrimoine mondial de l'UNESCO vise à préserver.

4.2. Par ailleurs, subsiste sur le terrain litigieux un pavillon en pierres mosanes dit du «Docteur Rasquin». Ce pavillon qui jouxtait un tennis est un des seuls exemples survivants des pavillons en dur construits à la Citadelle dans la période allant de 1927 à 1929. Il constitue un témoignage de ce mode de vie de cette époque et mérite à cet égard qu'on réfléchisse à sa sauvegarde.

Il faudrait en effet éviter qu'on en arrive à une situation comparable à celle des villas du bord de Meuse, où on ne peut plus sauver que ce qui reste, le charme du quartier et tout son art de vivre ayant depuis longtemps disparu en raison de constructions d'immeubles à appartements et autres. [...]";

Considérant que la question de la demande d'inscription du site de la Citadelle sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO n'est attestée par aucun document; qu'à cet égard, la partie adverse n'avait pas à y répondre;

Considérant, quant aux vieux murs fortifiés et au pavillon en pierres mosanes dit du "Docteur Rasquin" que leur présence ne figure pas sur les plans et que l'acte attaqué n'y fait aucune allusion; qu'à tous les moins, sur cet aspect de la réclamation, il aurait dû contenir une motivation en relation avec l'intérêt - ou l'absence d'intérêt - à maintenir ces murs et pavillon; que, dans cette mesure, le moyen est sérieux;

Considérant qu'au titre de préjudice grave difficilement réparable que risque de leur causer l'exécution immédiate de l'acte attaqué, les requérants allèguent une atteinte à leur environnement immédiat, au patrimoine naturel, architectural et esthétique de leur quartier reconnu par le règlement urbanistique de la ville de Namur du 20 septembre 1935, complété pour le petit périmètre de la Citadelle par celui du 19 octobre 1953; qu'ils font valoir que leur quartier, et la Citadelle en général, est caractérisé par des maisons d'habitation du "genre villa", de taille moyenne et dans un cadre de verdure, que l'immeuble autorisé est un immeuble de cinq appartements avec de nombreuses et grandes terrasses, avec un parking et un carport importants, avec une volumétrie et une composition de façade qui ne lui donne en rien un "genre villa"

et qui dénature les valeurs protégées par le R.C.U. considéré et plus particulièrement son article 3, qu'il ne s'agit pas là d'une option esthétique défendue par les seuls requérants mais bien de l'option architecturale défendue par les prescriptions du R.C.U. précité et de l'unité architecturale d'un quartier unanimement vantée tant par la ville de Namur que par la Région wallonne elle-même dans ses publications; qu'ils ajoutent que la construction de l'immeuble autorisé par l'acte attaqué entraînerait la démolition d'une partie des vestiges de la première porte de la fortification de la Citadelle ainsi que la destruction du pavillon du "Docteur Rasquin", lequel est un des seuls exemplaires survivants des pavillons en dur construits à la Citadelle dans la période allant de 1927 à 1929, que de telles atteintes ont un caractère irréversible aux vestiges historiques de la Citadelle alors même qu'il est question de son classement au patrimoine mondial de l'UNESCO et que la Région wallonne ne cesse d'en vanter le caractère exceptionnel et que l'immeuble projeté met directement en cause la cohérence et l'avenir de l'urbanisation de la Citadelle en raison de la pression immobilière des promoteurs immobiliers pour multiplier des immeubles à appartements dans un souci de rentabilité maximale avec des conséquences paysagères et environnementales importantes; qu'ils relèvent que compte tenu du caractère très aléatoire d'une remise des lieux en leur pristin état en cas d'annulation du permis, le risque de préjudice grave retenu est difficilement réparable;

Considérant que la partie adverse répond que la description du risque de préjudice grave difficilement réparable ne répond en rien aux conditions prescrites par l'article 8, 3^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, que le projet, par sa volumétrie, son gabarit et l'expression architecturale d'ensemble peut être assimilé à une grosse villa et que partant, il n'est pas de nature à compromettre le bon aménagement des lieux, qu'en affirmant que le projet dénature les valeurs protégées par le R.C.U. et plus particulièrement son article 3, la partie requérante tente purement et simplement de substituer sa propre appréciation du bon aménagement du territoire à celle de l'autorité administrative; qu'en tout état de cause, selon la partie adverse, les requérants ne démontrent pas le caractère personnel du préjudice allégué dès lors qu'ils restent en défaut d'exposer en quoi le projet porterait atteinte à leur situation particulière et qu'outre le fait que les requérants restent également en défaut de justifier le moindre intérêt personnel à alléguer un préjudice lié à la démolition d'une partie des vestiges de la première porte de la fortification de la Citadelle, il y a lieu de constater que ce dernier n'est pas démontré; qu'enfin, ajoute la partie adverse, le préjudice consistant en la crainte de voir le permis attaqué servir de "précédent" ne résulte pas de l'exécution immédiate du permis attaqué, mais de la mise en œuvre future et hypothétique d'autres permis d'urbanisme; qu'elle conclut que l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable n'est nullement démontrée, et certainement pas la gravité du préjudice, de sorte que la demande de suspension doit être rejetée;

Considérant que Laurent DERNONCOURT et Marie-Christine GUISLAIN estiment que les requérants sont en défaut d'exposer de manière concrète et détaillée l'existence des préjudices vantés, que cet exposé ne permet pas de comprendre en quoi la situation personnelle des requérants est atteinte et que ceux-ci tentent en réalité de substituer leur propre appréciation du bon aménagement du territoire à celle de la partie adverse; qu'en effet, selon eux, la partie adverse a explicité dans l'acte attaqué que le projet est assimilé à une "grosse villa" au sens du règlement communal, que les requérants restent de toute façon en défaut d'exposer concrètement en quoi le projet ne pourrait pas être assimilé à une "grosse villa"; qu'ils soutiennent que les requérants ne démontrent pas en quoi le projet entraîne la démolition de la porte de la fortification et la destruction du pavillon "docteur Raskin", que le préjudice relatif aux craintes de dénaturation du quartier dans le futur ne trouve nullement sa source dans l'acte attaqué de sorte que la condition du risque de préjudice grave et difficilement réparable n'est pas remplie;

Considérant que le préjudice allégué par les requérants se situe dans la droite ligne des moyens qu'ils ont avancés dans leur requête; que ceux-ci sont tenus, *prima facie*, pour non sérieux à l'exception du quatrième moyen, pour partie; qu'il s'ensuit que, sauf en ce qui concerne les "vieux murs" et le pavillon dit du "Docteur Rasquin", le préjudice ne peut être tenu pour grave;

Considérant, quant aux "vieux murs" et au pavillon susdit, que s'il est exact que les requérants ne démontrent pas que le projet entraînerait la démolition des vestiges de la porte de la fortification et la destruction du pavillon "docteur Raskin", les intervenants ne contestent toutefois pas pour autant la véracité de cette allégation; qu'ils ne prétendent pas plus que les vieux murs existants en bordure de parcelle seront préservés; que toutefois les requérants ne soutiennent ni ne démontrent le classement des vestiges précités selon la législation wallonne applicable ni n'apportent des documents tels qu'il en ressortirait que l'atteinte à ces éléments serait à ce point grave pour l'ensemble du patrimoine historique des lieux;

Considérant que l'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,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par Laurent DERNONCOURT et Marie-Christine GUISLAIN sont accueillies.

Article 2.

La requête en intervention introduite par la ville de Namur est accueillie.

Article 3.

La demande de suspension est rejetée.

Article 4.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt mars deux mille douze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.