**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 221.531 du 27 novembre 2012

A. 194.274/XIII-5393

En cause : **TAVIER** Bertrand,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

**la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

---

**LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e^ CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 13 octobre 2009 par Bertrand TAVIER qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne le 30 juin 2009 à Kadri VATANDAS pour la régularisation de trois studios et chambres d'un bien sis rue du Séminaire 4, à Namur, et cadastré section C, n° 1171t;

Vu les mémoires en réponse et réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^me^ LEJEUNE, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 20 septembre 2012 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 31 octobre 2012 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Lionel-Albert BAUM, loco Me Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^me^ LEJEUNE, auditeur;

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 se présentent comme suit :

1. Le 10 octobre 2008, Kadri VATANDAS sollicite un permis d'urbanisme en vue de "la régularisation de trois studios et chambres" d'un bien situé rue du Séminaire 4 à Namur. Ce bien est situé en zone de services publics et d'équipements communautaires dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur de Namur, adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986.

2. Le 9 mars 2009, l'A.S.B.L. PELERINAGES NAMUROIS, voisin de Kadri VATANDAS, adresse au fonctionnaire délégué un courrier ainsi rédigé :

" Nous avons appris, auprès des services de l'urbanisme de la ville de Namur, que M. Vatandas avait introduit une demande de régularisation pour les travaux réalisés dans son immeuble sis à Namur, rue du Séminaire, 4 (parcelle 1171T). Ce dossier doit vous parvenir sous article 127 du CWATUP.

Nous tenons à vous faire savoir dès maintenant que nous sommes actuellement en procédure devant la Justice de Paix contre M. Vatandas, notre voisin, pour litige de vues et de défaut d'entretien de son immeuble. Le 3 février dernier, le Juge de Paix est descendu sur les lieux, accompagné d'un expert judiciaire, afin de se rendre compte et d'avoir un avis avant de rendre son jugement. Un procès-verbal a d'ailleurs été dressé. La prochaine audience a été fixée au 8 mai prochain.

Par ailleurs, nous avons quelques craintes en ce qui concerne la sécurité dans cet immeuble. Les travaux d'aménagement ont modifié l'affectation du bien : plusieurs studios et kots ont été réalisés jusqu'au 4^ème^ étage sous toiture. L'état général extérieur de l'immeuble est déjà inquiétant, ce qui justifie également notre procédure judiciaire : état de délabrement des toitures, des corniches, de l'électricité de l'éclairage extérieur,...un tubage de cheminée fantaisiste (le tube sort tout simplement de l'ancienne cheminée sans aucune fixation ni finition),... Un certain nombre de documents photographiques sont d'ailleurs en possession de services de la ville que nous avions alertés il y a quelque temps déjà.

Nous souhaitons donc pouvoir faire valoir nos arguments, dans l'attente du jugement, avant que vous rendiez votre décision.

Voulez-vous bien nous tenir au courant des suites que vous réserverez à ce dossier ?

[...]".

3. Le 10 mars 2009, le fonctionnaire délégué accuse réception de la demande de Kadri VATANDAS, l'informe de ce que le dossier est complet et qu'il sollicite l'ouverture d'une enquête publique, l'avis du collège communal et celui du

service d'incendie. Il lui signale également que "le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 § 2 ainsi que des informations connues à ce stade de l'instruction de la demande de permis".

4. Une enquête publique est organisée par la ville de Namur, du 2 au 16 avril 2009, en application de l'article 127, § 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), le projet dérogeant au plan de secteur en ce qu'il porte sur la régularisation de logements en zone de services publics et d'équipements communautaires.

5. Le 3 avril 2009, dans le cadre de l'enquête publique, l'A.S.B.L. PELERINAGES NAMUROIS adresse à la ville de Namur la réclamation suivante :

" [...]

Nous portons à votre connaissance qu'aucun avis n'a été affiché par M. Vatandas sur le terrain faisant l'objet de la demande en contravention à l'article 334 du CWATUP.

Nous tenons également à vous faire savoir que nous sommes actuellement en procédure devant la Justice de Paix contre M. Vatandas pour litige de vues directes et indirectes (type Vélux nouvellement placés) en contravention du Code civil (articles 675 et suivants) ainsi que pour défaut d'entretien de son immeuble. Le 3 février dernier, le Juge de Paix est descendu sur les lieux, accompagné d'un expert judiciaire, afin de se rendre compte et d'avoir un avis avant de rendre son jugement. Nous joignons le jugement par défaut du Juge de Paix (annexe 1) et le procès-verbal de visite des lieux (annexe 2). Nous joignons également quelques photos qui permettent de mieux visualiser les lieux (annexe 3).

Par ailleurs, la transformation de cet immeuble en studios et chambres pose des problèmes :

- de vétusté du bâtiment : l'état général extérieur de l'immeuble est déjà inquiétant ce qui justifie également notre procédure judiciaire (annexe 2) : délabrement des toitures, corniches, fissures dans les murs, électricité extérieure, tubage d'une cheminée (voir photos annexe 3).
- de sécurité des locataires : vu l'état général de l'immeuble, les travaux importants réalisés, la disposition et la structure de la cage d'escalier, nous nous inquiétons pour la sécurité des habitants dans les studios et chambres jusqu'au 4e niveau sous toiture, surtout en cas d'incendie, mais également au niveau des structures portantes du bâtiment;
- de voisinage dus aux locataires : nous avons eu à déplorer :
  - des nuisances sonores dans un périmètre confiné qui fait une extraordinaire caisse de résonance (nuisances qui s'ajoutent à celles liées à l'exploitation de la terrasse du bistrot);
  - des problèmes de déchets pour lesquels la police de l'environnement est intervenue (voir photos annexe 3);
  - des problèmes de stationnement anarchique des véhicules des locataires, aucun emplacement de parking n'étant disponible.

Nous avons également quelques remarques concernant d'autres questions d'urbanisme, qui, à notre connaissance, n'ont fait l'objet d'aucune demande préalable, dans la «zone culturelle» de la ville :

- l'ouverture de trois fenêtres de toit (type Vélux), en contravention, notamment à l'article 262,7°, du CWATUP;
- l'agrandissement de la fenêtre qui sert de «vitrine» au bistrot. L'harmonie générale de la façade du bâtiment a été rompue (annexe 3);
- le préjudice visuel dû à la pose d'une antenne parabolique à la limite de copropriété face à une de nos fenêtres donnant également sur l'édifice classé du clocher et de la cathédrale (annexe 3);
- la pose d'une grande enseigne sur le pignon (annexe 3), qui, par ailleurs, n'a plus aucun rapport avec l'activité du bistrot et dont le numéro de téléphone n'est plus en usage;
- la pose de marquises qui brisent également l'harmonie générale de la façade (annexe 3)".

6. Le 16 avril 2009, le service régional d'incendie dépose son rapport.

7. Le 28 mai 2009, la ville de Namur informe le fonctionnaire délégué de ce que le collège communal a émis, concernant le projet de Kadri VATANDAS, un avis favorable conditionnel. Dans sa délibération, le collège vise "l'avis favorable conditionné du Service Incendie" et "l'avis favorable conditionné du Service Technique de l'Urbanisme", qui est libellé comme suit :

" [...] AVIS FAVORABLE CONDITIONNE au déplacement de la fenêtre de toiture (chambre 3) afin de respecter les dispositions du Code civil;
Attendu que le Conseil d'Etat estime que l'irrégularité dans la publicité ne peut être évoquée par un requérant qui a déposé une réclamation en bonne et due forme lors de l'enquête publique; en effet, la Haute Cour administrative considère que le fait qu'un requérant ait pu déposer une réclamation en connaissance de cause démontre que l'irrégularité éventuelle de la publicité n'a pas pu lui faire grief,
Considérant qu'il y a lieu en matière de salubrité et de sécurité de se référer aux rapports des services «Logement» et «Incendie»,
Considérant que les 3 baies incriminées par le réclamant se situent dans le bâtiment haut «Le Chapitre», que ces baies sont d'origine et plus que probablement antérieures à la date de construction de l'immeuble du réclamant (n° 6), qu'il y a dès lors prescription,
Considérant par contre que la fenêtre de toiture (type vélux) située dans la partie inférieure de la toiture du bâtiment haut «Le Chapitre» ne respecte pas les prescriptions du Code civil en matière de vues, que pour cette raison il y a lieu de conditionner le permis à son déplacement,
Attendu que les remarques en matière de vitrine, d'enseigne, de marquise et antenne ont été transmises au service «Enquête et Inspection» pour suite utile.
[...]".

8. Le 30 juin 2009, le fonctionnaire délégué décide d'accorder le permis demandé moyennant le respect des conditions émises par le service d'incendie dans son rapport du 16 avril 2009. Il s'agit de la décision attaquée, qui est rédigée comme suit :

" Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine;
Vu le décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 15 mai 2003 ainsi que par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation de l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à étude d'incidences;
Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétale et de la partie réglementaire des dispositions du Livre 1er du Code du droit de l'environnement;
Vu le décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre 1er du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement;
Considérant que Monsieur Kadri VATANDAS, rue du Séminaire, 4 à 5000 NAMUR a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à NAMUR, rue du Séminaire, paraissant cadastré section C n° 1171t, ayant pour objet la régularisation de 3 studios et chambres;
Considérant que la demande complète de permis a été réceptionnée par le Fonctionnaire délégué de la Direction de Namur de la Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, en date du 25/02/09;
Vu l'article 127 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, tel que modifié par le décret du 30 avril 2009;
Vu les articles 274 et 274bis du Code précité déterminant respectivement les personnes de droit public et les actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les permis prescrits par les articles 84 et 89 sont délivrés par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué;
Vu l'article 272 du Code précité portant délégation des pouvoirs du Gouvernement en matière d'Aménagement du Territoire et d'Urbanisme et désignant les délégués du Gouvernement;
Considérant que le bien est situé en zone de services publics et d'équipements communautaires dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur de NAMUR adopté par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14/05/1986;
Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'arrête ministériel du 30/08/2006;
Considérant que la demande de permis se rapporte à un bien situé à proximité de la Cathédrale Saint-Aubain, monument classé par arrêté royal du 15/01/1936;
Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 du Livre Ier du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'était donc pas requise;
Considérant que le projet déroge au prescrit du plan de secteur;
Vu l'article 127 § 3 du CWATUP stipulant : «Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire à l'article 4, alinéa 1er, 3°, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au paragraphe 1er, alinéa 1er, 1°, 2°, 4°, 5°, 7° et 8°, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement»;
Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, du 02/04/09 au 16/04/09 inclus;
Considérant que l'avis du Collège Communal, sollicité en date du 10/03/09 et reçu en date du 02/06/09 est libellé comme suit :

Considérant qu'une réclamation a été introduite pour les raisons suivantes :

1. L'affichage réglementaire sur le terrain concerné par l'enquête publique n'a pas eu lieu;
2. Le réclamant est actuellement en procédure devant la Justice de Paix contre M. Vatandas pour litige de vues directes et indirectes (type velux nouvellement placés) en contravention du Code Civil (art. 675 et suivants) ainsi que pour défauts d'entretien de son immeuble. Le 3 février dernier, le Juge de Paix est descendu sur les lieux accompagné d'un expert judiciaire, afin de se rendre compte.
3. Par ailleurs, la transformation de cet immeuble en studios et chambres pose des problèmes :
   - De vétusté du bâtiment : l'état général extérieur de l'immeuble est déjà inquiétant; délabrement des toitures, corniches, fissures dans les murs, électricité extérieure, tubage d'une cheminée;
   - De sécurité des locataires : vu l'état général de l'immeuble, les travaux importants réalises, la disposition et la structure de la cage d'escalier, le réclamant s'inquiète pour la sécurité des habitants dans les studios et chambres jusqu'au 4ème niveau sous toiture, surtout en cas d'incendie, mais également au niveau des structures portantes du bâtiment;
   - De voisinages dus aux locataires : nuisances sonores dans un périmètre confiné qui fait caisse de résonance (plus exploitation de la terrasse du bistrot), des problèmes de déchets (la police de l'environnement est déjà intervenue) et des problèmes de stationnement anarchique des locataires, aucun parking n'étant disponible;
   - Le réclamant fait remarquer que d'autres travaux n'ont peut-être pas fait l'objet de demande préalable;
   - L'ouverture de 3 fenêtres de toit, en contravention notamment à l'article 262-7° du CWATUPE;
   - L'agrandissement de la fenêtre qui sert de vitrine au bistrot. L'harmonie générale de la façade du bâtiment a été rompue;
   - Le préjudice visuel dû à la pose d'une antenne parabolique à la limite de copropriété face à une des fenêtres du réclamant donnant également sur l'édifice classé du clocher et de la cathédrale;
   - La pose d'une grande enseigne sur le pignon, qui n'a plus aucun rapport avec l'activité du bistrot et dont le numéro de téléphone n'est plus en usage;
   - La pose de marquises qui brisent également l'harmonie générale de la façade;

Attendu qu'il est apparu que l'envoi recommandé contenant les documents d'enquête publique n'a pas été réclamé par le demandeur lors de sa distribution postale si bien que ceux-ci n'ont pu être affichés sur le terrain, objet de la demande;

Vu l'avis favorable du Service communal du logement émis en date du 21 avril 2009;

Vu l'avis favorable conditionné du Service Incendie émis en date du 16 avril 2009;

Vu l'avis réputé favorable de la CCATM;

Vu l'avis favorable conditionné du Service Technique de l'Urbanisme émis en date du 30 mai 2009 aux motifs suivants :

« Avis du service technique : AVIS FAVORABLE CONDITIONNE au déplacement de la fenêtre de toiture (chambre 3) afin de respecter les dispositions du Code civil;

Attendu que le Conseil d'Etat estime que l'irrégularité dans la publicité ne peut être évoquée par un requérant qui a déposé une réclamation en bonne et due forme lors de l'enquête publique; en effet, la Haute Cour Administrative considère que le fait qu'un requérant ait pu déposer une réclamation en connaissance de cause démontre que l'irrégularité éventuelle de la publicité n'a pas pu lui faire grief.

Considérant qu'il y a lieu en matière de salubrité et de sécurité de se référer aux rapports des services "Logement" et "Incendie".

Considérant que les 3 baies incriminées par le réclamant se situent dans le bâtiment haut "Le Chapitre", que ces baies sont d'origine et plus que probablement antérieure à la construction de l'immeuble du réclamant (n° 6), qu'il y a dès lors prescription;
Considérant par contre que la fenêtre de toiture (type vélux) située dans la partie inférieure de la toiture du bâtiment haut "Le Chapitre" ne respecte pas les prescriptions du Code civil en matière de vues, que pour cette raison, il y a lieu de conditionner le permis à son déplacement,
Attendu que les remarques en matière de vitrine, d'enseigne, de marquise et antenne ont été transmises au service "Enquête et Inspection" pour suite utile";
Vu l'article 127 du CWATUPE,
DECIDE d'émettre un avis favorable conditionné sur le projet précité»;
Vu le rapport du Service Incendie en date du 16/04/09;
Considérant qu'il n'appartient pas au permis d'urbanisme de prendre parti dans un litige relevant du Code Civil;
Considérant qu'eu égard à la typologie du bâtiment, à la présence de nombreux logements dans le quartier, son affectation en studios et chambres est justifiée;
Considérant qu'aucune modification significative n'est apportée dans l'apparence extérieure du bâtiment; que celui-ci s'intègre, ni plus ni moins qu'auparavant, au quartier dans lequel il se trouve; que le projet respecte donc à tout le moins les lignes de force du paysage;
Considérant que l'article 127 § 3 du Code Wallon peut être appliqué;

ARRETE

Article 1.
Le permis est octroyé.
Le titulaire du permis devra respecter les conditions émises par le Service Incendie en son rapport du 16/04/09
Article 2.
Expédition du présent arrêté est transmise au demandeur et au Collège Communal de NAMUR [...].
Article 3.
Le présent permis ne dispense pas de l'obligation de solliciter les autorisations ou permis imposés par d'autres lois ou règlements.
Article 4.
Conformément à l'article 127 § 6 du Code Wallon, le demandeur et le Collège Communal peuvent introduire un recours auprès du Gouvernement Wallon dans les trente jours de la réception de la décision du fonctionnaire délégué.
Article 5.
Le titulaire du permis avertit, par lettre recommandée, le Fonctionnaire délégué du commencement des travaux ou des actes permis, au moins huit jours avant d'entamer ces travaux ou ces actes.
Article 6.
Un avis indiquant que le permis a été délivré est affiché sur le terrain à front de voirie et lisible à partir de celle-ci, par les soins du demandeur, soit lorsqu'il s'agit de travaux, avant l'ouverture du chantier et pendant toute la durée de ce dernier, soit dans les autres cas, dès les préparatifs, avant que l'acte ou les actes soient accomplis et durant toute la durée de leur accomplissement. Durant ce temps, le permis et le dossier annexé ou une copie de ces documents certifiée conforme par la commune ou le fonctionnaire délégué doit se trouver en permanence à la disposition des agents désignés à l'article 156 à l'endroit où les travaux sont exécutés et les actes accomplis.
[...]";

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 127, § 3, du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et plus particulièrement de ses articles 2 et 3, ainsi

que des principes généraux de droit applicables à toute administration normalement prudente et diligente; que, dans une première branche, il fait grief à l'auteur de la décision attaquée de déroger au plan de secteur de Namur sur la base de l'article 127, § 3, du CWATUP sans justifier du caractère nécessaire et opportun de la dérogation octroyée alors que le mécanisme dérogatoire prévu par cette disposition ne peut être utilisé de manière discrétionnaire et doit s'interpréter restrictivement, son utilisation nécessitant une motivation quant à la nécessité et à l'opportunité d'y recourir dans les circonstances de l'espèce, motivation qui doit être renforcée lorsque, comme en l'espèce, une réclamation a été déposée dans le cadre de l'enquête publique; qu'il soutient que les trois motifs sur lesquels s'appuie le fonctionnaire délégué pour justifier une dérogation au plan de secteur sur la base de l'article 127, § 3, du CWATUP ne permettent pas d'établir la nécessité de recourir à cette disposition en l'espèce et que, tout au contraire, la décision "semble influencée par le poids du fait accompli, à savoir la présence de nombreux logements dans le quartier"; qu'il relève également que l'acte attaqué "ne précise pas si lesdits logements se situent en zone de services publics et d'équipements communautaires ou en zone d'habitat"; qu'il estime enfin que "en tout état de cause, on ne peut considérer que le Fonctionnaire délégué ait d'abord cherché à appliquer le plan de secteur, en ait rendu compte et ait donné les motifs de bon aménagement du territoire l'ayant convaincu de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan de secteur dans un cas particulier où la dérogation est permise";

Considérant que la partie adverse répond, quant à la première branche, que le projet a un caractère tout à fait limité dans la mesure où il ne touche pas à l'aspect extérieur du bâtiment en sorte qu'il va de soi qu'il ne porte nullement atteinte et ne modifie nullement les lignes de force du paysage; qu'elle répond encore que la référence à la présence de nombreux logements dans le quartier ne permet pas de déduire que le fonctionnaire délégué aurait statué sous le poids du fait accompli, mais démontre, au contraire, qu'il a porté une appréciation concrète et précise sur le bon aménagement des lieux avant d'octroyer la dérogation sollicitée;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, le requérant fait valoir, sur la première branche, que, contrairement à ce que soutient la partie adverse, le projet touche à l'extérieur du bâtiment et que la réclamation introduite dans le cadre de l'enquête publique attirait précisément l'attention de l'autorité sur la vétusté du bâtiment et sur un ensemble d'éléments portant atteinte à son esthétique (antenne parabolique installée sans permis, velux supplémentaire ne respectant pas les dispositions du Code civil, accumulation de poubelles, présence d'une enseigne et de marquises) et, partant, remettait en cause son intégration au sein d'une zone de services publics et d'équipements communautaires et d'un périmètre culturel, historique ou esthétique; qu'il estime que la motivation de l'acte attaqué est

insuffisante et ne permet pas de vérifier que l'autorité a bien eu égard au bon aménagement des lieux par rapport à la réclamation introduite;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut notamment que la première branche du premier moyen est fondée;

Considérant, sur la première branche du premier moyen, que l'immeuble auquel les travaux autorisés par le permis d'urbanisme attaqué se rapportent est situé en zone de services publics et d'équipements communautaires, dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur; qu'il se trouve en effet à proximité de la cathédrale Saint-Aubain de Namur, monument classé par arrêté royal du 15 janvier 1936;

Considérant que l'article 452/23, alinéa 1er du CWATUP, tel qu'applicable en l'espèce, dispose comme suit :

" Le périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique vise à favoriser au sein d'un ensemble urbanisé l'équilibre entre les espaces bâtis ou non et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent";

que l'article 28 du même Code définit comme suit la zone de services publics et d'équipements communautaires :

" § 1er. Sans préjudice de leur implantation en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural, la zone de services publics et d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.
Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général";

Considérant que le projet pour lequel le permis de régularisation critiqué a été demandé est d'aménager trois studios et chambres dans un immeuble situé à proximité de la Cathédrale Saint-Aubain de Namur; qu'il n'est pas contesté que ce projet appelle une dérogation à l'affectation prévue par le plan de secteur;

Considérant que l'article 127, § 3, du CWATUP dispose comme suit :

" § 3. Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1er, 3°, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1er, alinéa 1er, 1°, 2°, 4°, 5°, 7° et 8°, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être

accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement";

Considérant que cette disposition n'a pas rendu discrétionnaire la faculté de s'écarter du plan de secteur; qu'il ressort en effet de l'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 87/2007, du 20 juin 2007, que les permis délivrés sur la base de cet article 127, § 3, sont des "permis dérogatoires au plan de secteur" (motifs B.7.3.2. et B.9.1.); que la Cour a observé aussi que "à la différence de l'article 114 du CWATUP qui s'appliquait aux dérogations au plan de secteur prévues par les articles 110bis, 111 et 112 précités du CWATUP, cette disposition ne précise pas que les dérogations au plan de secteur qu'elle autorise ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel (Doc. parl., Parlement wallon, 2004-2005, n° 208/1, p. 3)" (motif B.9.1.), mais qu'elle a néanmoins conclu que le "principe" demeurait que le plan de secteur était applicable et que des "dispositions dérogatoires doivent du reste toujours s'interpréter de manière restrictive et leur application doit être dûment motivée" (motif B.9.3.);

Considérant qu'il s'ensuit que l'article 127, § 3, précité est bien une disposition qui habilite à déroger, notamment au plan de secteur;

Considérant que l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité; qu'elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan ou la prescription du règlement communal d'urbanisme dans un cas particulier où la dérogation est permise; qu'il faut, en outre, que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturation du plan ou du règlement communal d'urbanisme, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application; qu'il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage; qu'en effet, la décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le plan ou le règlement communal d'urbanisme;

Considérant que s'il s'agit en outre d'une demande de permis de régularisation dérogatoire, l'autorité ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis et que cette situation appelle une motivation particulièrement scrupuleuse et complète;

Considérant que, en l'espèce, l'acte attaqué est fondé sur les trois motifs suivants :

" Considérant qu'il n'appartient pas au permis d'urbanisme de prendre parti dans un litige relevant du Code Civil;
Considérant qu'eu égard à la typologie du bâtiment, à la présence de nombreux logements dans le quartier, son affectation en studios et chambres est justifiée;
Considérant qu'aucune modification significative n'est apportée dans l'apparence extérieure du bâtiment; que celui-ci s'intègre, ni plus ni moins qu'auparavant, au quartier dans lequel il se trouve; que le projet respecte donc à tout le moins les lignes de force du paysage";

Considérant que la décision attaquée ne révèle pas les motifs de bon aménagement du territoire qui ont convaincu l'autorité de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan de secteur; que la partie adverse est en défaut d'expliquer pourquoi il est nécessaire, en l'espèce, de s'écarter de ce plan;

Considérant que le fait qu'il existe déjà de nombreux logements dans le quartier où se situe l'immeuble concerné ne justifie pas nécessairement que le bon aménagement des lieux commande de développer davantage le nombre de ces logements, à l'endroit en question, par dérogation à l'affectation prévue par le plan de secteur; que, s'agissant en outre d'un permis de régularisation, l'autorité ne révèle nullement qu'elle a fait abstraction du poids des faits accomplis;

Considérant encore que la partie adverse ne justifie pas valablement sa compétence en application de l'article 127, § 3, du CWATUP; qu'elle fait en effet référence aux articles 274 et 274bis du CWATUP, déterminant respectivement les personnes de droit public et les actes et travaux d'utilité publique pour lesquels les permis sont délivrés par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué alors que les travaux visés en l'espèce ne sont manifestement pas d'utilité publique et que le demandeur de permis n'est manifestement pas une personne de droit public; que la seule référence, en guise d'en-tête de l'acte attaqué, à "l'annexe 12-article 127" est insuffisante pour justifier la compétence d'octroyer le permis attaqué par dérogation à la compétence du collège communal de Namur en application de l'article 84 du CWATUP;

Considérant qu'en sa première branche, le premier moyen est fondé;

Considérant qu'il résulte des débats succincts qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire et de trancher définitivement l'affaire,

**D E C I D E :**

**Article 1er.**

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne le 30 juin 2009 à Kadri VATANDAS pour la régularisation de trois studios et chambres d'un bien sis rue du Séminaire 4, à Namur, et cadastré sous section C, n° 1171t.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-sept novembre deux mille douze par :

M. PAQUES, conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme MALCORPS, greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS. M. PAQUES.