

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 238.882 du 26 juillet 2017

A. 217.035/XIII-7438

En cause : 1. **MACKELBERT** Hervé,
 2. **PHLIX** Paula,
 3. **L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
 DE LA RÉSIDENCE SÉRÉNITÉ,**

ayant tous élu domicile chez
Mes Laurent-Olivier HENROTTE et
Fabian CULOT, avocats,
avenue du Luxembourg 152
5100 Namur,

contre :

la Ville de Namur,
ayant élu domicile chez
Mes Philippe BOUILLARD et
Julien BOUILLARD, avocats,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur.

Partie intervenante :

VAN DEN BRANDEN Benoit,
ayant élu domicile chez
Me Bernard PÂQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 22 septembre 2015, Hervé MACKELBERT, Paula PHLIX et l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE SÉRÉNITÉ demandent l'annulation de "la décision prise par le Collège communal de la Ville de Namur du 23 juillet 2015 octroyant à Monsieur et Madame VAN DEN BRANDEN - MATHIEU un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation d'un entrepôt en restaurant et la réaffectation d'un logement sur les biens sis à Namur, Avenue Théodore Baron, n^o 42-43, paraissant cadastrés section E n^o 127v, 127m, 127e3".

II. Procédure

Par une requête introduite le 16 novembre 2015, Benoit VAN DEN BRANDEN a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 2 décembre 2015.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Raphaël BORN, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties adverse et intervenante ont déposé un dernier mémoire; les parties requérantes ont déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 22 mai 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 22 juin 2017 à 9.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

Me Carole LORENT, loco Mes L.-O. HENROTTE et F. CULOT, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Elie DOHOGNE, loco Mes Ph. BOUILLARD et J. BOUILLARD, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me Grégory WINAND, loco Me B. PÂQUES, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Raphaël BORN, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. L'intervenant et son épouse, restaurateurs, propriétaires de l'immeuble, situé à Namur, avenue Théodore Baron, 42-43, cadastré section, E, n^{os} 127v, 127m et 127e3, souhaitent y transférer leur restaurant dénommé le "Cuisinémoi".

Les parcelles cadastrales précitées sont reprises au plan de secteur en zone d'habitat, ainsi qu'en classe B+ au schéma de structure communal. Elles sont également reprises en zone de cours et jardins dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 3048QR dit "Quartier du Parc de la Plante", approuvé par arrêté ministériel du 27 avril 2000. Le bâtiment à transformer se situe en aléa d'inondation moyen et son accès se situe en aléa d'inondation élevé.

Ce bâtiment se situe en intérieur d'îlot, avec l'accès depuis l'avenue Théodore Baron précitée, localisée à l'avant du bâtiment.

Les deux premières parties requérantes sont domiciliées respectivement aux numéros 16, 14 et l'association requérante se situe au n° 8 de la rue Jules Hamoir qui est perpendiculaire à cette avenue. Leurs propriétés sont donc contiguës à celle des époux VAN DEN BRANDEN.

2. Le 28 novembre 2014, le collège communal de la partie adverse statue sur une première demande de permis d'urbanisme introduite par l'intervenant et son épouse, visant la transformation d'un entrepôt et d'un appartement existants sur les biens susmentionnés.

Eu égard à l'imprécision de la demande de permis quant à l'affectation future du bien concerné, la décision énonce ce qui suit :

" [...] qu'en l'état, la demande de permis respecte le prescrit du P.C.A. en ce qu'elle prévoit des actes et travaux qui peuvent être qualifiés d'actes et travaux d'entretien et de réparation; que s'il s'agit, tel que certaines pièces du dossier semblent le démontrer (rapport incendie...), d'affecter le rez-de-chaussée de l'entrepôt en restaurant, il s'agira alors d'actes et travaux clairement dérogoratoires au prescrit du P.C.A., nécessitant la tenue d'une enquête publique et devant apporter des garanties suffisantes quant à l'aléa d'inondation auquel ils sont exposés (dans le respect des recommandations des gestionnaires de cours d'eau); qu'en tout état de cause, il ne peut être statué sur une demande de permis ne précisant pas l'affectation projetée de tout ou partie du bâtiment objet de la demande, a fortiori dans pareil contexte;

[...]".

Se fondant sur l'article 116, § 6, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), cette délibération décide, dès

lors, "d'inviter les demandeurs de permis à compléter et préciser définitivement leur demande de permis d'urbanisme au regard de l'affectation projetée du rez-de-chaussée de l'entrepôt".

3. Le 9 mars 2015, l'intervenant et son épouse déposent une nouvelle demande de permis d'urbanisme, complétée et précisée, à l'administration communale qui en accuse réception le lendemain. Cette demande porte, à présent, sur la "transformation d'un entrepôt en restaurant et la réaffectation d'un logement".

4. Le 31 mars 2015, les demandeurs de permis se voient délivrer l'accusé de réception du dossier de demande complet.

5. Une enquête publique a lieu du 8 au 22 avril 2015. Elle donne lieu à vingt-trois réclamations opposées au projet et soixante-six lettres de soutien à celui-ci, les parties requérantes relevant à cet égard que les auteurs de ces lettres de soutien n'habitent pas "à proximité immédiate du fonds litigieux, à la différence des parties requérantes".

6. Le 17 avril 2015, le département des voies publiques de la ville de Namur émet un avis favorable conditionné.

7. Le 20 avril 2015, la direction des voies hydrauliques (DGO2) émet un avis favorable conditionné.

8. Le 20 mai 2015, le service régional d'incendie (S.R.I.) émet un avis favorable conditionné.

9. Le 3 juillet 2015, le collège communal de la partie adverse délivre le permis d'urbanisme demandé, sous condition. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est libellé comme suit :

" Le Collège communal, en sa séance du 03 juillet 2015;

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie;

Vu l'article 123, 1^o de la Nouvelle loi communale;

Vu le livre 1^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant que Monsieur et Madame VAN DEN BRANDEN - MATHIEU, Rue Notre-Dame, 44 à 5000 NAMUR ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 5000 NAMUR, Avenue Théodore Baron, 42-43 paraissant cadastré section E n^o 127v, 127m, 127e3, et ayant pour objet la transformation d'un entrepôt en restaurant et la réaffectation d'un logement;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 10 mars 2015;

Rétroacte

Vu la première demande de permis d'urbanisme déposée par M. et M^{me} Van Den Branden - Mathieu visant la transformation d'un entrepôt et d'un appartement existants sur des biens sis à Namur, Avenue Théodore Baron, n° 42-43, paraissant cadastrés section E n° 127v, 127m, 127e3;

Attendu, en sa séance du 28 novembre 2014, qu'il a invité les demandeurs à compléter et préciser définitivement leur demande de permis d'urbanisme au regard de l'affectation projetée du rez-de-chaussée de l'entrepôt;

Zonage

Attendu que les biens sont repris au plan de secteur en zone d'habitat ainsi qu'en classe B+ au schéma de structure communal;

Attendu qu'ils sont également repris en zone de cours et jardins dans le périmètre du P.C.A. n° 3048 QR, approuvé par arrêté ministériel du 27 avril 2000;

Attendu que le bâtiment à transformer se situe en aléa d'inondation;

Appréciation sur la complétude du dossier, sa mise à l'instruction et la nécessité de réaliser une étude d'incidences sur l'environnement

Considérant que, conformément à l'article D.65 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que conformément à l'article D.68, § 1^{er}, du Livre I^{er} du Code précité, l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier de demande de permis, a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, du Livre I^{er} du Code de l'Environnement;

Considérant qu'en vertu de l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 arrêtant la liste des projets soumis à étude d'incidences et des installations et activités classées, les restaurants lorsque le nombre de places est supérieur à 100 (rubrique 55.30.01) sont des installations et activités de classe 3; que l'article 3, alinéa 2, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement dispose que «la troisième classe regroupe les installations et activités ayant un impact peu important sur l'homme et sur l'environnement [...]»; qu'en l'espèce, le projet de restaurant ne prévoit qu'un nombre de places limité à 40;

Considérant que le projet s'implante à front d'une voirie suffisamment aménagée et équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, munie d'un système d'égouttage; qu'il s'implante dans un contexte environnant majoritairement bâti, repris en zone d'habitat au plan de secteur destinée principalement à la résidence et pouvant accueillir également les activités de service notamment, ce qui sont du reste les deux finalités du projet;

Considérant que le projet porte sur la transformation d'un entrepôt en restaurant et la réaffectation du logement existant dans ce même bien représentant une surface bâtie totale au sol de 560 m²;

Considérant qu'il résulte des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large, de sa localisation, qu'il n'y avait pas lieu de

requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement; qu'en outre le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet; que, pour ces motifs, et tous autres développés dans la présente délibération, une étude d'incidences sur l'environnement n'est donc pas nécessaire;

Attendu que la demande de permis sera soumise à l'avis des services suivants :

- Centre régional de secours;
- Département des Voies publiques;
- SPW-Direction des voies hydrauliques et navigables;

Vu le courrier daté du 26 février 2015 adressé à la Ville émanant de plusieurs riverains directs du projet sollicitant sa mise à l'enquête publique afin de leur permettre de prendre connaissance du projet et de faire valoir leurs éventuelles observations;

Considérant que la demande formulée par les riverains paraît tout à fait légitime en l'espèce;

Vu l'article 4 alinéa 2 du Cwatupe stipulant que «la commune peut décider de toutes formes supplémentaires d'information, de publicité et de consultation»;

Vu l'article 116 du Cwatupe et les dispositions du Livre 1^{er} du Code de l'environnement;

Vu sa décision, prise en sa séance du 20 mars 2015, au terme de laquelle il :

- décide que la demande de permis peut être déclarée complète, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, dès lors, qu'il n'y a pas lieu en l'espèce d'ordonner la réalisation d'une étude d'incidence;
- charge le service d'appui juridique et administratif de l'Urbanisme de délivrer l'accusé de réception de la demande de permis tel que prévu à l'article 116 du Cwatupe en faisant état de la présente décision et d'entamer les mesures particulières de publicité et la phase de consultation auxquelles la demande de permis doit être soumise en vertu de l'article 4 alinéa 2 du Cwatupe;

Enquête publique

Attendu, conformément à sa décision précitée prise en sa séance du 20 mars 2015, que le projet a été soumis aux formalités d'enquête publique prescrites par les articles 332 et suivants du CWATUPE et ce, en application de l'article 4 alinéa 2 du même code, durant la période allant du 08 au 22 avril 2015;

Attendu, durant cette période, que 23 réclamations et 66 lettres en faveur du projet ont été réceptionnées; que 5 lettres en faveur du projet ont été réceptionnées en dehors de ladite période;

Vu la synthèse des résultats de l'enquête publique figurant au dossier;

Avis des services et instances consultés

Attendu que les services et instances suivants ont été consultés en date du 31 mars 2015 :

- Département communal des Voies publiques;

- Centre régional de secours;
- SPW - DGO2 - Direction de la Navigation;
- SPW - DGO2 - Direction des Voies hydrauliques de Namur;

Vu l'avis rendu le 17 avril 2015 par le Département communal des Voies publiques, lequel est favorable mais conditionné à la mise en place d'un système de temporisation des eaux pluviales avant le rejet des eaux à l'égout;

Vu l'avis rendu le 20 avril 2015 par la Direction des Voies hydrauliques de Namur du SPW (DG02 - DO.252) indiquant que le bâtiment à transformer se trouve sur une parcelle située en zone à risque moyen d'aléa d'inondation et son accès en zone à risque élevé d'aléa d'inondation; que, de ce fait, elle émet un avis favorable sur le projet pour autant que la cote de tout niveau fonctionnel soit supérieure d'au moins 0,80 m par rapport à la cote du terrain naturel devant le bâtiment;

Vu l'avis favorable conditionné rendu par le Centre régional de secours le 20 mai 2015;

Attendu que l'avis de la Direction de la Navigation de la DGO2 du SPW n'est pas parvenu à ce jour; qu'il doit être par conséquent réputé favorable;

Appréciation

Attendu que le projet est repris en zone d'habitat au plan de secteur; que l'article 26 du CWATUPE destine principalement cette zone à la résidence tout en permettant d'y autoriser les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage;

Attendu que le projet est également repris dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 3048QR, approuvé par arrêté ministériel du 27 avril 2000 intitulé «Quartier Parc de la Plante/avenue de la Pairelle»;

Attendu que la construction existante est affectée en zone de cours et jardins au P.C.A.; que cette zone est selon l'article 6 du P.C.A. destinée aux cours et jardins et doit être entretenue comme telle;

Attendu toutefois que cet article est situé dans la section II du P.C.A. - Prescriptions particulières; que le P.C.A. contient également une première section - Prescriptions générales; que le P.C.A. contient donc des prescriptions générales et des prescriptions particulières;

Attendu qu'en page 2 du cahier des prescriptions du P.C.A., on peut lire une note importante :

« Les prescriptions générales (section I) sont applicables pour l'ensemble du plan;

Les prescriptions particulières (section II) complètent et précisent les prescriptions générales dans les zones auxquelles elles se rapportent»;

Attendu que les prescriptions générales priment donc sur les prescriptions particulières qui viennent le cas échéant compléter celles-ci;

Attendu qu'en l'espèce, le projet concerne une construction existante; que la demande de permis a pour objet la transformation d'un entrepôt existant en un

restaurant (au rez-de-chaussée) et la réaffectation d'un logement existant précédemment (à l'étage);

Attendu que la section I du P.C.A. contient précisément une prescription générale au sujet des constructions existantes; que l'article 2, b) est ainsi libellé :

« Une construction existante ou une partie de construction existante située hors de la zone de bâtisse autorisée ne peut être transformée par extension de gabarit au-delà de ce qui est prévu aux prescriptions particulières pour la zone où elle se situe»;

Attendu que l'article 2, f) stipule quant à lui :

« À l'exception de ce qui est prévu ci-dessus, tous les travaux de nature à contrecarrer l'exécution du plan sont interdits»; que précisément, l'article 2, b) fait partie des exceptions;

Attendu que cet article précise que l'affectation prévue dans les prescriptions particulières, pour une construction existante, ne trouve à s'appliquer que dans le cas d'une extension de gabarit;

Attendu dès lors que le P.C.A. n'a visé que cette hypothèse précise de transformation d'une construction existante; que cela signifie que si le projet ne prévoit pas d'extension de gabarit, la prescription particulière ne trouve pas à s'appliquer;

Attendu que tel est le cas en l'espèce dès lors que le projet ne prévoit aucune extension de gabarit; que le projet est donc conforme au P.C.A.;

Attendu que le projet est repris en classe B+ au schéma de structure communal (parties périphériques des quartiers urbains);

Attendu que cette aire est notamment définie comme suit :

- «Mixité fonctionnelle : l'orientation urbanistique du développement de la classe B+ conduit à promouvoir de manière privilégiée, sans exclure toute autre forme d'occupation, les organisations suivantes :
- Mixité verticale (superposition de logements et d'activités économiques compatibles avec le logement ou de services publics et d'équipements communautaires) et mixité horizontale (juxtaposition de logements et d'activités économiques compatibles avec le logement ou de services publics et d'équipements communautaires) intégrant :
 - o les services et équipements publics dits de proximité, de manière préférentielle à proximité immédiate d'un noyau de vie;
 - o uniquement dans le noyau de vie de La Plante, les activités commerciales destinées aux particuliers de biens non encombrants courant, les activités liées à l'entretien de la personne et les activités horeca. Il peut être indiqué d'accueillir des commerces de biens non encombrants courants compte tenu de la situation des lieux.
 - o les activités commerciales de biens encombrants, de biens à destination des professionnels, les activités de production de biens matériels générant des flux importants de préférence le long des voies structurantes et des voies principales;
 - o les activités de gestion, d'administration et de production de biens immatériels, de manière préférentielle à proximité immédiate d'un noyau de vie.

- Mixité sociale : afin de favoriser l'intégration sociale, l'orientation urbanistique du développement de la classe B+ conduit à promouvoir de manière privilégiée les objectifs suivants :
- Diversifier les tailles de logement (mixité intergénérationnelle)»;

Attendu que comme on peut le constater, le projet rencontre les options du schéma de structure communal de Namur; qu'en effet, la mixité fonctionnelle verticale est privilégiée; que le projet est donc conforme au schéma de structure communal de Namur récemment adopté;

Considérant qu'il n'est pas contesté que le projet se situe dans une zone soumise à l'aléa d'inondation; que l'administration saisie d'une demande de permis d'urbanisme relative à des actes et travaux visés à l'article 84, § 1^{er}, du CWATUPE doit examiner le risque d'inondation si cet aléa est présent (CE., n° 211.024, 3 février 2011, ROELANDTS);

Considérant que l'article 136, alinéa 1^{er}, 3^o, du CWATUPE dispose que «l'exécution des actes et travaux peut être soit interdite, soit subordonnée à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes, travaux et permis visés aux articles 84, 88 ou 127 se rapportent à [...] des biens immobiliers exposés à un risque naturel ou à une contrainte géotechnique majeurs tels que l'inondation comprise dans les zones soumises à l'aléa inondation au sens de l'article D.53-2 du Code de l'Eau [...]»;

Considérant que l'article D.53-2, § 1^{er}, du Code de l'Eau (Livre II du Code de l'environnement) dispose que «l'autorité de bassin visée à l'article D.11, § 2, arrête, à l'échelon de chaque bassin hydrographique wallon, une carte des zones soumises à l'aléa d'inondation et une carte du risque de dommages dus aux inondations, à l'échelle la plus appropriée, pour le 22 décembre 2013 au plus tard»; que par un arrêté du 19 décembre 2013, le Gouvernement wallon a adopté les cartographies des zones soumises à l'aléa d'inondation et du risque de dommages dus aux inondations;

Considérant que l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 décembre 2013 «n'a pas pour objet de prescrire ou d'interdire» (CE., n° 221.246, 30 octobre 2012, COMMUNE D'AYWAILLE); qu'il «ne commande à lui seul aucune interdiction de construire», «qu'il n'est pas la cause nécessaire d'un refus de permis ou de conditions particulières justifiées par le risque d'inondations» et «que l'article 136 du Code wallon de l'aménagement du territoire et du patrimoine permet, de manière autonome, à l'autorité compétente de refuser un permis ou de délivrer une autorisation conditionnelle lorsqu'elle estime qu'un risque d'inondation est établi» (CE., n° 221.060, 17 octobre 2012, MARQUET; n° 187.450, 29 octobre 2008, COMMUNE D'AYWAILLE);

Considérant que le Département des Voies Hydrauliques de Namur a, le 20 avril 2015, remis un avis favorable «pour autant que la cote de tout niveau fonctionnel soit supérieure d'au moins 0,80 m par rapport à la cote du terrain naturel devant le bâtiment», partant de l'hypothèse que «le bâtiment à transformer se trouve sur une parcelle située en zone à risque moyen d'aléa d'inondation et son accès en zone à risque élevé d'aléa d'inondation»;

Considérant toutefois qu'un examen attentif de la cartographie des zones soumises à l'aléa d'inondation arrêtée par le Gouvernement wallon le 19 décembre 2013 relative au bien considéré, telle qu'elle est consultable en original auprès de la Direction de la Géomatique du Service public de Wallonie et en version électronique sur les sites du Service public de Wallonie («Geoportail - WallOnMap» et «Carte des aléas d'inondation») montre que le bâtiment à transformer est en réalité situé dans sa majeure partie en zone d'aléa faible, la

partie restante étant en zone d'aléa moyen; que seul l'accès est en grande partie en zone d'aléa élevé;

Considérant, en outre, qu'un courriel de la Direction des Voies Hydrauliques de Namur transmis le 24 février 2014 à l'architecte des demandeurs et joint à la demande de permis précise que «si les travaux se limitent à une transformation intérieure du bâtiment existant sans extension de celui-ci, on peut effectivement considérer qu'ils sont à exécuter en zone d'aléa d'inondation faible dans laquelle la contrainte de niveau est limitée à 30 cm»; que, dès lors, la cote projetée du niveau fonctionnel de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel devant le bâtiment est suffisante;

Considérant que la circulaire du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces précise que lorsqu'il s'agit de modifications à des bâtiments existants, les autorités communales sont invitées à vérifier que le projet n'engendrera pas de problèmes supplémentaires d'écoulement des eaux en amont et en aval; qu'il s'agit, en l'espèce, d'effectuer des travaux de transformations dans un bâtiment existant; que, dès lors, le projet ne peut aggraver le risque d'inondation;

Attendu que le projet est également repris dans le périmètre d'application du règlement communal d'urbanisme relatif aux biens mosans, approuvé par arrêté ministériel du 10 novembre 2011; que, toutefois, ce règlement n'est pas applicable en l'espèce au vu de l'existence du P.C.A. précité et ce, conformément à l'article 82 du CWATUPE;

Attendu que la demande porte sur la transformation d'un ancien entrepôt en restaurant (30 à 40 couverts) et la réaffectation d'un logement familial de 3 chambres;

Considérant que le programme envisagé vise la mixité verticale (activité «horeca» au rez-de-chaussée et résidentiel au 1^{er} étage) ce qui en l'espèce :

- est conforme au plan de secteur et à la zone d'habitat définie à l'article 26 du Code wallon;
- rencontre les options de la classe B+ du schéma de structure communal, soit les parties périphériques des quartiers urbains;

Vu le rapport urbanistique joint à la présente demande et motivant les actes et travaux projetés;

Constatant que le bâtiment à transformer présente les caractéristiques et particularités suivantes :

- implanté avec un recul de +/- 45 mètres par rapport à la rue Théodore Baron - la zone de recul étant actuellement asphaltée et de piètre qualité paysagère;
- implanté en fond de parcelle sur 3 limites mitoyennes;
- gabarit relativement modeste au regard des constructions environnantes (immeubles à appartements allant jusqu'à un Rez + 6);
- bénéficiant néanmoins d'une localisation privilégiée en bord de Meuse;

Attendu que le projet permet la réhabilitation d'un bâtiment abandonné depuis de nombreuses années; que les aménagements proposés, tant au niveau du bâtiment que de ses abords, constituent une nette amélioration de la situation actuelle;

Considérant que le projet ne nécessite pas d'augmentation de l'emprise au sol et du volume construit existants;

Considérant que les interventions sur l'enveloppe extérieure du bâtiment sont mineures et ne sont induites que par la nécessité d'une remise en état conforme aux exigences minimales de sécurité et de confort thermique :

- murs mitoyens en briques rejointoyés, hydrofugés et peints en gris;
- isolation des murs mitoyens par l'intérieur afin de répondre aux doléances du voisinage suite à diverses réunions de concertation;
- maintien des baies existantes (pas de nouveau percement) et remplacement des châssis en bois par des menuiseries en aluminium à coupure thermique de ton gris (à noter que les châssis des façades sises en limite de propriété sont fixes et équipés de vitrage translucide conformément aux dispositions du Code Civil);
- remplacement de la couverture de toiture par une tôle en acier isolée de teinte grise similaire à la teinte de la couverture actuelle (tôle asbeste-ciment);
- bacs de corniche remplacés à l'identique;
- création de fenêtres de toiture indispensables à la confortabilisation du logement au vu de la configuration du bien et non susceptibles de générer des vues directes vers les propriétés voisines;

Considérant, quant aux réponses à apporter aux réclamations et observations émises lors de l'enquête publique, que la motivation suivante peut être développée :

- Compatibilité du projet avec la résidence
 - o Renvoyant vers l'article 26 du Code wallon précisant que les activités de service peuvent être autorisées en zone d'habitat pour autant qu'elles ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage;
 - o Considérant que le schéma de structure communal encourage également la mixité de fonction (notamment l'activité «horeca») en classe B+, soit les parties périphériques des quartiers urbains;
 - o Considérant, comme le souligne le rapport urbanistique, que le nombre réduit de couverts (30 à 40 couverts projetés), le type d'établissement (restaurant étoilé) et la clientèle visée ne sont pas de nature à générer des troubles excessifs et permettent donc la bonne compatibilité du projet avec le voisinage;
 - o Constatant la mixité souhaitée au travers du projet et le fait que les demandeurs y aménagent leur propre lieu de résidence (logement familial);
 - o Estimant que la mise en œuvre du projet permettra la suppression d'un chancre susceptible à terme de provoquer des nuisances pour les riverains (manque d'entretien du bâtiment, squat, signal négatif renvoyé au quartier, etc.);
 - o Estimant, par conséquent, que la mise en œuvre du projet permettra la revalorisation de la parcelle et du bâtiment existant, contribuant sans conteste à l'amélioration esthétique du quartier;
 - o Estimant que le projet s'inscrit en complémentarité d'une offre touristique existante (hôtel, restaurants, casino, auberge de jeunesse, etc.) située dans un rayon relativement proche;
 - o Rappelant que l'autorité compétente en la matière ne peut préjuger des intentions des demandeurs; qu'elle doit se positionner sur base d'éléments concrets et quantifiables décrits dans le corps du dossier de demande de permis d'urbanisme lui étant soumis; que, dans ce contexte, les craintes

éventuelles des riverains (augmentation du nombre de couverts, ouverture d'un bar, brasserie, service traiteur, salle de réception) sont à cet égard sans aucun lien avec l'objet spécifique de la présente demande;

- Nuisances liées à l'exploitation du restaurant (sonores, olfactives, etc.)
 - o Constatant le soin apporté à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement démontrant que les demandeurs ainsi que l'auteur de projet ont pris toutes les mesures nécessaires afin de réduire au maximum l'impact de l'activité envisagée sur le cadre bâti environnant :
 - o Nuisances sonores :
 - ☐ Utilisation limitée de la terrasse extérieure qui reste saisonnière;
 - ☐ Horaires d'ouverture adaptés (fermé le samedi midi, le dimanche et le lundi) réduisant fortement les risques de nuisance le week-end;
 - ☐ Création d'un sas d'entrée isolant acoustiquement la salle de l'extérieur;
 - ☐ Implantation des zones les plus bruyantes relativement éloignée des jardins des habitations sises rue Jules Hamoir;
 - ☐ Pas de possibilité d'ouvrir les fenêtres de la salle;
 - ☐ Grilles d'extraction et de rejet d'air placées dans le patio intérieur et en toiture;
 - ☐ Équipements techniques respectant les normes en la matière;
 - o Notant en ce qui concerne l'aménagement et la localisation de la terrasse extérieure, que le projet tient compte des spécificités du parcellaire;
 - o Estimant que cette dernière est implantée de manière à impacter le moins possible les constructions environnantes; que la parcelle cadastrée section E n° 149 L (parcelle la plus proche de la terrasse projetée) est utilisée uniquement comme voie de desserte pour l'habitation n° 44 située en arrière-zone;
 - o Attendu qu'il est prévu de placer des palissades antibruit d'une hauteur de 1,8 mètre ainsi que des palissades tressées en bois avec de la végétation le long de la limite latérale gauche de propriété; que ces dispositifs envisagés ne peuvent dégrader la situation actuelle (clôture en béton fort inesthétique);
 - o Nuisances olfactives :
 - ☐ Unité de désodorisation UV prévue dans les hottes;
 - ☐ Extraction par le patio intérieur et non en façade;
 - o Gestion des déchets :
 - ☐ Espace de stockage prévu et enlèvement hebdomadaire des déchets de cuisine;
 - o Renvoyant également vers la documentation relative aux équipements techniques jointe à la présente demande;
- Équipements techniques et normes en vigueur
 - o Constatant que la présente demande n'implique pas l'introduction d'une demande de permis unique;
 - o Rappelant les conditions intégrales et sectorielles fixées par arrêté du Gouvernement wallon et relatives aux équipements techniques nécessaires à l'exploitation du restaurant; que le respect de ces dernières garantissent une bonne cohabitation du projet avec son site d'accueil;
 - o Rappelant que l'octroi de la présente demande ne dispense pas les demandeurs d'obtenir, le cas échéant, les autorisations requises par d'autres polices administratives (en l'espèce un régime simple de déclaration environnementale pour les établissements, installations et activités ayant un faible impact sur l'environnement);
- Code civil et vues directes
 - o Rappelant que le Code civil (articles 675 à 680) ne fait pas de distinction entre une ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture; que ce dernier régit la manière dont s'opère la vue qui ne peut être directe et/ou permanente;

- o Constatant que le patio envisagé, sur base de la coupe DD (planche 10/17), est réalisé dans le volume de toiture existant; le niveau de plancher se situant 1,69 mètre plus bas que le niveau de corniche et le fait que le patio en question soit recouvert de lamelles orientables (affleurantes à la couverture de toiture) n'induisent pas une perte d'intimité des propriétés contiguës;
- o Considérant que la même logique s'applique aux fenêtres de toiture envisagées au regard des coupes AA, BB et CC (planches 9/17 et 10/17) démontrant qu'une utilisation ordinaire des locaux n'engendrent aucune vue directe ou permanente vers les propriétés voisines;
- Parking
 - o Estimant que l'option de ne pas transformer la zone de recul actuelle en espace dédié au stationnement de véhicules est pertinente :
 - ☐ d'une part, afin d'éviter aux riverains proches des nuisances liées à la circulation de voitures sur la parcelle concernée;
 - ☐ d'autre part, en vue de garantir l'intégration paysagère du projet;
 - o Rappelant que les besoins en stationnement liés à l'activité du restaurant sont à nuancer et ne peuvent être comparés aux besoins engendrés par la fonction résidentielle;
 - o Constatant que les habitations et immeubles à appartements environnants disposent d'une bonne offre en stationnement sur site privé;
 - o Estimant raisonnablement au vu du nombre de couverts projetés que les places de parking situées en bord de Meuse pourront absorber ces besoins et permettront une utilisation alternée de ces dernières;
- Enseigne à placer
 - o La pose d'enseigne(s) éventuelle(s) doit faire l'objet d'une demande d'urbanisme séparée (et éventuellement) ultérieure;

Considérant que, conformément aux objectifs de l'aménagement du territoire énoncés à l'article 1^{er} du CWATUPE, l'autorité a statué en toute connaissance de cause et au regard du principe du bon aménagement des lieux; que, conformément à l'article D.66, § 1^{er}, du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur l'homme, la faune, la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat, le paysage, les biens matériels, le patrimoine culturel et l'interaction entre ces facteurs ont été pris en considération par l'autorité afin de poursuivre les objectifs de l'évaluation des incidences sur l'environnement tels qu'énumérés à l'article D.50 du Livre I^{er} du Code précité;

Après examen et pondération des éléments ci-dessus développés,

DECIDE :

Article 1^{er}. - d'octroyer le permis d'urbanisme à M. et M^{me} Van Den Branden - Mathieu ayant pour objet la transformation d'un entrepôt en restaurant et la réaffectation d'un logement sur les biens sis à Namur, Avenue Théodore Baron, n° 42-43, paraissant cadastrés section E n° 127v, 127m, 127e3

Le titulaire du permis devra :

- respecter les conditions émises dans le rapport n° 5060/05/15/EO/AV/20151170 du Service Régional d'Incendie en date du 20 mai 2015;
- respecter les prescriptions techniques émises dans le rapport n° 9861/15 du Département des Voies publiques en date du 17 avril 2015 ci-joint;

- respecter la condition émise dans l'avis n° 57899/2015 de la Direction des Voies hydrauliques de Namur du Service Public de Wallonie en date du 20 avril 2015 ci-joint;

[...]".

L'acte attaqué a été notifié aux requérants par un courrier recommandé du 23 juillet 2015.

IV. Désistement de la troisième partie requérante

Par un email du 20 juin 2017, la troisième partie requérante a demandé à se désister de son recours. Rien ne s'oppose à ce désistement.

V. Recevabilité de l'intervention

La veille de l'audience, la partie intervenante a communiqué au Conseil d'État une attestation notariale relative à la vente de son bien à des tiers en date du 29 décembre 2016. La partie intervenante communique aussi au Conseil d'État la copie d'une lettre du 17 juin 2017 par laquelle elle demande au collège communal de Namur la prorogation du délai d'exécution de l'acte attaqué.

De ces éléments, il résulte que la partie intervenante ne justifie plus d'un intérêt actuel et direct à l'intervention. Celle-ci est dès lors irrecevable.

VI. Le moyen unique

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

Les requérants prennent un moyen unique de la violation des "prescriptions du plan communal d'aménagement n° 3048QR approuvé par arrêté ministériel du 27 avril 2000 et plus particulièrement de ses articles 2, b) et 6, de la violation du CWATUPE dont ses articles 1, 4, 50 à 53, 113, 114, 330, 11°, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe de bonne administration, du principe de motivation adéquate, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation, de la légitime confiance et de la minutie".

Première branche

Dans une première branche, ils observent que la décision d'octroi du permis d'urbanisme autorise, sans modification préalable du P.C.A. ni même dérogation préalable, la transformation d'un entrepôt en restaurant et la réaffectation d'un logement, se situant en zone de cours et jardins au P.C.A., alors que, soutiennent-ils, la prescription inscrite à l'article 6 du P.C.A., qui prévoit que la zone de cours et jardins doit être aménagée et entretenue comme telle, n'a manifestement pas été respectée.

Deuxième branche

Dans une deuxième branche, ils soutiennent que le collège communal a "changé radicalement de position par rapport à la thèse adoptée dans sa décision du 28 novembre 2014, et n'a pas expliqué ce revirement soudain" alors que, selon eux, l'acte attaqué ne contient pas les raisons pour lesquelles le collège s'est départi de l'appréciation qu'il a adoptée dans la décision prise dans le cadre de la première demande de permis, appréciation suivant laquelle il estimait que l'affectation du rez-de-chaussée de l'entrepôt en restaurant serait constitutif d'actes et travaux clairement dérogatoires au P.C.A.

Troisième branche

Dans une troisième branche, ils prétendent que le collège communal a méconnu concrètement la conformité du projet litigieux au bon aménagement des lieux alors que, selon eux, les dispositions visées au moyen imposent à l'administration d'examiner la conformité d'une demande de permis au bon aménagement des lieux avec soin et minutie et de faire apparaître, par une motivation adéquate et circonstanciée l'examen auquel elle a procédé.

B. Le mémoire en réponse

Première branche

La partie adverse fait valoir, quant à la première branche :

- que le P.C.A., contient une note "importante" où il est précisé que "les prescriptions générales [du P.C.A.] s'imposent aux prescriptions particulières en ce qu'elles prévoient le régime bâti, certaines affectations commerciales, et un régime d'exception pour les constructions préexistantes non conformes au zonage prévu dans les prescriptions particulières",

- que, en l'espèce, les prescriptions particulières ne "précisent" rien à cet égard,
- qu'il ressort d'une lecture *a contrario* de l'article 2, b), des prescriptions générales du P.C.A., que les transformations réalisées sur une construction existant avant l'entrée en vigueur de ce plan et située hors de la zone de bâtisse autorisée, "sont admises, sauf celles par extension de gabarit au-delà des prescriptions particulières",
- qu'il se déduit de l'article 2, f), desdites prescriptions générales que celles-ci "prévoient un régime d'exception au zonage prévu dans les prescriptions particulières",
- que les requérants prônent une lecture qui interdirait toute transformation d'affectation, mais aussi, et plus largement, toute transformation, alors que les constructions préexistantes au P.C.A. peuvent être transformées, également en ce qui concerne l'affectation, par exception au zonage prévu dans les prescriptions particulières de la zone,
- que la lecture des requérants viderait purement et simplement le sens de la disposition d'exception, revenant à interdire, en dehors des travaux d'entretien, de démolition et de réparation, tout type de transformation tels que la construction au-delà du gabarit, la transformation même partielle (démolir pour reconstruire) ou le changement d'affectation si bien que cette lecture doit être rejetée au nom de l'effet utile de la disposition,
- que, la notion de transformation n'étant pas définie dans les prescriptions du P.C.A., le sens commun de cette notion induit qu'elle ne se limite pas au gabarit, mais s'étend à l'affectation de la construction,
- que, enfin, l'article 2, b), précité aurait été libellé différemment si telle avait été l'intention des auteurs des prescriptions du P.C.A.

La partie adverse conclut comme suit :

- " En l'espèce, le gabarit de l'immeuble existant - préexistant au plan communal d'aménagement - ne respecte pas les prescriptions de la zone de cours et jardins.

Le projet ne modifie pas ce gabarit, et respecte le régime d'exception selon lequel, «aucune transformation de nature à agrandir la construction n'est autorisée».

Il prévoit la transformation d'un entrepôt en restaurant, telle que autorisée par exception par l'article 2, b) et 2, f) des prescriptions générales.

En conclusion, la Ville de Namur a raisonnablement pu considérer, et elle le motive clairement, qu'une transformation de l'affectation était admissible, par exception au zonage prévu dans les prescriptions particulières".

Deuxième branche

Quant à la deuxième branche, la partie adverse rappelle que "l'autorité a toujours le droit de changer de position, même dans un bref délai, mais doit exposer

formellement pourquoi elle change d'avis". Elle admet avoir changé de position quant à la lecture des prescriptions du P.C.A., mais estime aussi l'avoir longuement motivé, en page 4 du permis. Elle en déduit que la motivation permet de comprendre pourquoi elle a considéré que la demande n'était pas dérogatoire au P.C.A., mais qu'il s'agissait bien d'un régime d'exception au zonage du plan prévu par les prescriptions générales.

Elle ajoute que la décision du 28 novembre 2014 ne reposait pas sur une demande précise de permis d'urbanisme, ce qui explique qu'il a été demandé de compléter cette demande.

Troisième branche

Quant à la troisième branche, la partie adverse répond que la critique des requérants prise de la violation du P.C.A. par le projet litigieux se confond avec la première branche. Comme elle estime avoir démontré que la première branche n'était pas fondée, elle soutient que la motivation de l'acte attaqué doit, dès lors, être considérée comme adéquate.

Elle conteste par ailleurs toute erreur de fait ou erreur manifeste d'appréciation quant à la compatibilité du projet avec le voisinage. Elle juge rencontrées point par point les critiques des requérants relatives à la "suppression d'un chancre", à la possibilité de "compléter l'offre touristique présente dans un rayon proche", au "type de clientèle", aux "nuisances sonores" et à la problématique du stationnement.

C. Le mémoire en réplique

Première branche

Quant à la première branche du moyen unique, les requérants contestent toute maladresse, imprécision ou antinomie dans le texte de l'article 2, b), du P.C.A.

Ils préconisent une interprétation littérale, et non les interprétations "libres" des parties adverse et intervenante. Selon eux, l'alinéa 1^{er} de l'article 2, b), du P.C.A. forme un tout insusceptible d'une "décomposition artificielle" et comporte une règle "très claire" : "s'agissant des constructions hors de la zone de bâtisse, celles-ci ne peuvent faire l'objet que de travaux d'entretien et de réparation" et "[c]ette construction existante ne peut dès lors pas faire l'objet de travaux de transformation contraires aux prescriptions particulières pour la zone où elle se

situé". Ils en infèrent que "la zone litigieuse étant affectée en zone de cours et jardins, aucun travail contraire à la destination de cette zone ne peut être effectué".

Ils estiment qu'une autre interprétation relève de la réécriture, sous une forme inexistante actuellement, de l'article 2, b), du P.C.A. litigieux. De même, ils précisent que la position la plus favorable aux administrés est celle qui tend à protéger l'ensemble des voisins du fonds visé par l'acte attaqué, respectueuse de la zone de cours et jardins.

Deuxième branche

Quant à la deuxième branche, ils admettent que l'acte comprend l'exposé de la position de la partie adverse, mais soutiennent qu'il ne contient aucune justification de son revirement d'attitude sur un même objet. Ils estiment que la partie adverse ne répond pas à leur critique sur ce point.

Troisième branche

Quant à la troisième branche, ils font valoir :

- que l'immeuble litigieux n'est pas un chancre, comme l'indique l'acte attaqué, cet immeuble ayant été occupé par une société jusqu'en 2011,
- que, s'agissant du type de clientèle, aucune garantie n'est donnée que le restaurant sera un restaurant étoilé, les lettres de soutien faisant mention d'une "brasserie bistronomique",
- que cela ne suffit pas à écarter les critiques relatives aux nuisances,
- que la capacité d'accueil paraît, selon les plans déposés, "deux à trois fois supérieure aux trente à quarante couverts annoncés",
- que l'usage d'une terrasse peut ne pas se limiter à l'été, grâce aux techniques de chauffage extérieur, à plus forte raison du fait des fumeurs,
- que la réduction des nuisances sonores du fait de l'éloignement des jardins n'est pas établie, car la pompe à chaleur donne devant les terrasses, balcons et fenêtres situés en partie arrière de la copropriété SÉRÉNITÉ et les grilles d'extraction et de rejet sont situées à proximité immédiate de l'immeuble de M^{me} BORET, sis rue Théodore Baron, 44,
- que, s'agissant du stationnement, ce n'est pas à eux d'établir la saturation du parking, mais aux auteurs du projet qui n'apportent pas d'élément probant quant à ce. Ils contestent aussi les affirmations relatives au nombre suffisant de places de parking.

D. Le dernier mémoire de la partie adverse

Dans son dernier mémoire, la partie adverse sollicite la poursuite de la procédure.

VI.2. Examen

A. Sur la première branche

Dans la première branche du moyen, les requérants reprochent à l'acte attaqué d'avoir autorisé la transformation d'un entrepôt en restaurant, alors que, selon eux, la prescription de l'article 6 du P.C.A., qui prévoit que la zone de cours et jardins doit être aménagée comme telle, n'a pas été respectée.

Le P.C.A. n° 3048QR indique, d'emblée, sous l'intitulé "Note importante", que :

" Les prescriptions générales (section I) sont applicables pour l'ensemble du plan. Les prescriptions particulières (section II) complètent et précisent les prescriptions générales dans les zones auxquelles elles se rapportent".

Sous la première de ces sections et dans ses dispositions pertinentes, l'article 2 prévoit ce qui suit :

" art. 2 : LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

a. [...]

b. Une construction existante ou une partie de construction existante située hors de la zone de bâtisse autorisée ne peut être transformée par extension de gabarit au-delà de ce qui est prévu aux prescriptions particulières pour la zone où elle se situe. En cas de démolition, même partielle, elle ne pourra être reconstruite. Seuls des travaux d'entretien et de réparation sont autorisés.

Cependant, si dans la zone de bâtisse prévue au PPA, la largeur de la parcelle, mesurée sur le front de bâtisse, est inférieure au minimum prescrit à l'article 1.D pour la construction d'habitations, la reconstruction d'une habitation est autorisée à l'emplacement qu'elle occupait avant sa démolition.

c. [...]

d. [...]

e. [...]

f. À l'exception de ce qui est prévu ci-dessus, tous les travaux de nature à contrecarrer l'exécution du plan sont interdits".

Sous la section II "Prescriptions particulières", l'article 6 dispose que :

" art. 6 : ZONE DE COURS ET JARDINS

- a. Cette zone est destinée aux cours et jardins et doit être aménagée et entretenue comme telle.
- b. [...]
- c. [...]
- d. Une seule construction annexe isolée par parcelle peut être édifée dans cette zone, pour autant :
 - qu'elle ne soit pas destinée à l'habitation,
 - qu'elle soit située à 6 m minimum de toute zone d'habitation,
 - que sa superficie maximum soit de 25 m²,
 - que la superficie bâtie totale n'excède pas 50 % de la superficie de la parcelle, y compris les voies d'accès piéton et auto et les aires de manœuvres.
- e. [...]
- f. [...]
- g. [...]
- h. La construction annexe isolée et les garages seront en harmonie avec la construction principale et exécutés avec les mêmes matériaux. Ils seront implantés sur une limite parcellaire ou à 2 m minimum de cette limite.

Le gabarit maximum est défini comme suit : hauteur maximum 2,50 m au pied de versant et 3,50 au faîte. La toiture comportera un ou deux versants droits de même inclinaison et se rejoignant au faîte.

La pente sera comprise entre 30 % et 100 % (17° et 45°), par rapport à l'horizontale. Un abri en bois d'une superficie maximum de 6 m² est autorisé.
- i. Cette zone peut être utilisée pour les parkings et les garages. Elle sera aménagée en respectant la règle des 50 % du point c. :
 1. soit comme un parking couvert, sans étage, enterré ou semi-enterré. La différence de niveau entre la couverture et le terrain naturel environnant est de 1 m maximum.

La couverture sera réalisée comme un toit-jardin, avec pelouses, plantation, dallage, etc ...
 2. soit par groupes de maximum de 6 garages individuels séparés par des espaces plantés.

Les aires d'accès et de manœuvre ne seront pas composées essentiellement de tarmac mais, par exemple, de revêtement type béton-gazon, pavés de béton teinté, etc ...
 3. soit comme une aire de parking arboré, à l'air libre, avec aires de manœuvre et de circulation telles que décrites ci-dessus.
- j. [...]"

Après avoir rappelé la "note importante" et les articles 2, b), et 2, f), précités, l'acte attaqué déduit de ces dispositions que :

" [...] cet article précise que l'affectation prévue dans les prescriptions particulières, pour une construction existante, ne trouve à s'appliquer que dans le cas d'une extension de gabarit;

Attendu dès lors que le P.C.A. n'a visé que cette hypothèse précise de transformation d'une construction existante; que cela signifie que si le projet ne prévoit pas d'extension de gabarit, la prescription particulière ne trouve pas à s'appliquer;

Attendu que tel est le cas en l'espèce dès lors que le projet ne prévoit aucune extension de gabarit; que le projet est donc conforme au P.C.A.;

[...]".

Cette motivation revient à dire que, puisque les dispositions particulières "complètent et précisent les prescriptions générales dans les zones auxquelles elles se rapportent", l'affectation particulière de "cours et jardins" prévue à l'article 6 ne devrait être respectée que dans le cadre d'une extension de gabarit, non pour les autres transformations.

Une telle lecture des dispositions en présence ne convainc pas.

Il est admis que le bien est situé en zone de cours et jardins et qu'au regard de l'article 2, il est situé "hors de la zone de bâtisse autorisée".

Il ressort de l'article 2 que les constructions existantes situées en dehors de la zone capable peuvent être maintenues, réparées ou entretenues, mais qu'en cas de démolition elles ne peuvent être reconstruites, sauf exception. Dans la zone de cours et jardins, objet de l'article 6, qui doit être "aménagée et entretenue comme telle", certains petits bâtiments à usage de garage ou d'annexe peuvent être érigés. Ces limites de gabarit fixées à l'article 6 constituent la limite de l'extension de construction existante autorisée par transformation en toute zone non capable, à l'article 2 qui se réfère aux zones qui, comme la zone de cours et jardins, permettent certains bâtiments.

Il s'ensuit que l'affectation particulière prévue dans les prescriptions particulières trouve à s'appliquer à toute transformation d'une construction existante en zone non capable, que cette transformation porte sur le gabarit ou non, ensuite que la transformation d'une construction existante dans la zone de cours et jardins en vue d'en faire un restaurant, même sans augmentation de gabarit, ne relève pas de la fonction de la zone de cours et jardins, qu'elle est de "nature à contrecarrer l'exécution du plan" et qu'elle est donc interdite (art. 2, f).

Ce n'est donc qu'au bénéfice d'une dérogation au P.C.A. qui pourrait répondre aux conditions des articles 113 et 114 du CWATUP que le projet pourrait être autorisé.

La première branche du moyen unique est donc fondée.

B. Sur la troisième branche

La troisième branche du moyen unique porte sur l'appréciation de la conformité du projet au bon aménagement des lieux et sur l'adéquation de la motivation corrélatrice de l'acte attaqué.

À cet égard, la première branche a été jugée fondée en ce que l'acte attaqué fait une application erronée du P.C.A. Il s'ensuit que la motivation est inadéquante et que la troisième branche du moyen unique est également fondée.

Le moyen unique est fondé.

VII. Indemnité de procédure

Les requérants demandent qu'une indemnité de procédure leur soit allouée au taux de base.

Il y a lieu d'accueillir cette demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Benoit VAN DEN BRANDEN est rejetée.

Article 2.

Le désistement de la troisième requérante est décrété.

Article 3.

Est annulée la décision du collège communal de la ville de Namur du 23 juillet 2015 octroyant aux consorts VAN DEN BRANDEN - MATHIEU un permis d'urbanisme pour la transformation d'un entrepôt en restaurant et la réaffectation d'un logement sur les biens sis avenue Théodore Baron 42-43 à Namur.

Article 4.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux première et deuxième parties requérantes à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 750 euros, sont mis à la charge de la troisième partie requérante à concurrence de 200 euros, à la charge de la partie adverse à concurrence de 400 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-six juillet deux mille dix-sept, par :

Michel PÂQUES,
Diane DEOM,
Anne-Françoise BOLLY,
Vanessa WIAME,

conseiller d'État, président f.f.,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Michel PÂQUES.