CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o^ 246.190 du 26 novembre 2019

A. 228.681/XIII-8723

En cause : 1. **VAN ESPEN** Jean-Marc,

2. **VAN ESPEN** Hadrien,

ayant tous deux élu domicile chez
M^es^ Bernard PAQUES et
Pierre-Yves MELOTTE, avocats,
chaussée de Marche 958
5101 Erpent,

contre :

la Ville de Namur,
représentée par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e^ Julien BOUILLARD, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56
5000 Namur,

Parties intervenantes :

1. **MARLET** Sophie,

2. **THOMAS** Benjamin,

ayant tous deux élu domicile chez
M^es^ Fabrice EVRARD et
Kevin POLET, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 juillet 2019, Jean-Marc VAN ESPEN et Hadrien VAN ESPEN demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la délibération du collège communal de Namur du 31 mai 2019 par laquelle celui-ci délivre à Benjamin MARLET et Sophie THOMAS un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Namur, rue Charles Zoude 67, et, d'autre part, son annulation.

‡CGLTOCDBD-BDJGAFT‡

II. Procédure

Par une requête introduite le 27 août 2019, Sophie MARLET et Benjamin THOMAS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M^me^ Valérie MICHIELS, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 14 octobre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 novembre 2019 à 10.00 heures.

M. Luc DONNAY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^es^ Christophe THIEBAUT et Pierre-Yves MELOTTE, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, M^e^ Julien BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e^ Kevin POLET, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Valérie MICHIELS, premier auditeur, a été entendue 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. Le 1^er^ mars 2011, les consorts BODSON-GUILLAUME introduisent une demande de permis d'urbanisme relative à un bien, dont ils étaient alors propriétaires, sis à Namur, rue Charles Zoude 67, et cadastré 2^ème^ division, section G, n° 279F3, pour la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur et en « classe A : Partie centrale des quartiers urbains » au schéma de structure communal, adopté définitivement par le conseil communal de Namur le 23 avril 2012, devenu schéma

de développement communal (S.D.C.), depuis l'entrée en vigueur du Code du développement territorial (CoDT).

2. Par une délibération du 10 mai 2011, le collège communal de la ville de Namur octroie le permis sollicité.

3. À la suite d'un recours introduit devant le Conseil d'État par le premier requérant et ses anciens locataires (A. 200.397/XIII-5907), ce permis est retiré par une décision du collège communal du 21 juin 2011.

4. Le 20 décembre 2018, Benjamin THOMAS et Sophie MARLET, devenus propriétaires du bien litigieux, introduisent une nouvelle demande de permis d'urbanisme pour un projet similaire, soit la transformation et l'extension arrière d'une habitation unifamiliale mitoyenne.

5. Le 24 janvier 2019, le service du développement territorial de la ville de Namur émet un avis favorable conditionnel.

6. Le 7 février 2019, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité.

7. Le 17 avril 2019, les parties requérantes s'adressent au collège communal pour solliciter le retrait du permis. Elles joignent à l'appui de leur courrier une étude d'ensoleillement réalisée par leur architecte.

8. Le 25 avril 2019, le collège communal décide de retirer le permis d'urbanisme délivré et procède, par l'intermédiaire de ses services, à une étude d'ensoleillement.

9. Le 14 mai 2019, le service du développement territorial de la ville de Namur émet un avis favorable conditionnel.

10. Le 23 mai 2019, à la suite d'un réexamen du dossier et sur la base de l'étude d'ensoleillement réalisée par les services communaux, le collège communal délivre à nouveau le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Intervention

La requête en intervention introduite par Sophie MARLET et Benjamin THOMAS, bénéficiaires de l'acte attaqué, est accueillie.

V. Recevabilité de la demande de suspension

V.1. Thèses des parties

A. La note d'observations

En premier lieu, la partie adverse met en doute l'intérêt à agir du second requérant. Elle considère que celui-ci ne démontre pas qu'il est locataire du bien voisin du projet (situé au n° 65), alors qu'il est domicilié au n° 74 de l'avenue de la Pairelle à Namur. Elle soutient que personne n'est domicilié au n° 65 de la rue Charles Zoude depuis plusieurs années. Elle produit à cet égard un document intitulé « Regroupement des ménages par habitation », lequel indique que « l'adresse est existante mais qu'aucun habitant n'a été trouvé à cette adresse au 9 août 2019 », la même mention est reprise pour le 20 août 2014.

En second lieu, elle soutient que l'intérêt à agir des deux parties requérantes est illégitime en ce que l'immeuble du premier requérant est en infraction urbanistique, dans la mesure où il est affecté à des kots d'étudiants en l'absence de permis d'urbanisme autorisant cette destination particulière. Elle en déduit qu'en recherchant la préservation d'un bien affecté de manière irrégulière, les parties requérantes poursuivent en réalité la recherche d'un intérêt illégitime.

B. La requête en intervention

Les parties intervenantes affirment que la seconde partie requérante est installée au second étage de l'immeuble situé au n° 65 de la rue Charles Zoude. Elles soutiennent que le rez-de-chaussée et le premier étage de cet immeuble sont aménagés en kots d'étudiants.

C. La demande de suspension

Les parties requérantes affirment que Jean-Marc VAN ESPEN est propriétaire de l'immeuble situé au n° 65 de la rue Charles Zoude et que cet immeuble est occupé et loué par Hadrien VAN ESPEN, sans faire allusion à une occupation de l'immeuble par des étudiants.

V.2. Examen

En principe, la qualité de locataire ou d'occupant de l'immeuble voisin du projet en cause suffit à établir un intérêt à poursuivre l'annulation d'un permis d'urbanisme dont l'exécution est susceptible de modifier son environnement. Dès

lors que les parties intervenantes reconnaissent que le second requérant occupe effectivement en partie l'immeuble voisin du projet, il y a lieu de rejeter la première exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse, même s'il est domicilié à une autre adresse.

Par ailleurs, l'intérêt au recours allégué par le requérant doit être légitime, c'est-à-dire qu'il ne s'assimile pas au maintien d'une situation illégale, autrement dit contraire aux lois impératives, à l'ordre public ou aux bonnes mœurs. En principe, l'intérêt d'un voisin immédiat à demander l'annulation d'un permis d'urbanisme ne devient pas illégitime par le fait qu'il aurait procédé à des aménagements sans disposer des autorisations nécessaires, étant donné que les griefs qu'il pourrait faire valoir subsisteraient même en l'absence de tels aménagements. Du reste, si, à ce stade de la procédure, il est vraisemblable que l'immeuble du premier requérant est partiellement affecté à la location de kots d'étudiants, la partie adverse n'établit pas avec certitude le caractère infractionnel de cette situation, outre que l'éventuelle infraction ne porte pas sur des éléments du bâti en tant que tels et est sans lien avec les griefs exprimés. Il y dès lors lieu de rejeter la seconde exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Le premier moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article D.I.1 du CoDT, des articles D.50, D.62, § 1er, et D.75 du Livre Ier du Code l'environnement, des principes généraux de bonne administration, dont le devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

En un premier grief, les parties requérantes critiquent la motivation de l'acte attaqué quant au gabarit de l'annexe projetée. Elles estiment que c'est à tort que

‡CGLTOCDBD-BDJGAFT‡

son auteur a considéré que « le projet a été revu à la baisse par rapport à la version précédente proposée en 2011 » étant donné que, désormais, le niveau rez-de-chaussée s'étend sur toute la largeur de la parcelle et non plus sur une partie de celle-ci. De plus, elles font valoir que l'autorité est imprécise lorsqu'elle considère que le niveau d'acrotère de l'annexe aurait diminué. À leur estime, il convient de distinguer la hauteur sous acrotère du niveau « 1er étage » qui semble avoir diminué, de celle du niveau « rez-de-chaussée » du côté le plus proche des parties requérantes, qui a augmenté significativement (passant de 0,00 m à 3,38 m). Elles font ensuite valoir que tant leur immeuble, situé au n° 65, que l'autre immeuble adjacent, situé au n° 69, présentent une annexe à l'arrière qui ne compte qu'un rez-de-chaussée sans étage, à l'inverse de ce qui est prévu dans le projet litigieux. Elles produisent un reportage photographique tendant à démontrer que dans le contexte bâti se trouvent généralement des annexes de type « rez ». Elles critiquent également le motif de l'acte attaqué selon lequel « les projets similaires dans la rue et celles avoisinantes, dans des configurations comparables (parcelle étroite, orientation proche de celle du projet, annexe en arrière zone rez-de-chaussée + 1), ont été récemment admis ». Elles déduisent de l'ensemble de ces griefs que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante, que l'autorité n'a pas statué en parfaite connaissance de cause et qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation.

En un deuxième grief, elles critiquent la motivation de l'acte attaqué quant à l'effet d'écrasement généré par le projet. Elles font valoir que, dans la situation existante, la hauteur du mur séparant la propriété en cause de la leur est de 1,65 m, alors que, dans la situation projetée, le mur sera rehaussé de 2,33 m pour atteindre une hauteur de 3,98 m. Elles estiment que cette hauteur n'est pas raisonnable au regard de l'étroitesse des parcelles environnantes. Elles ajoutent que l'autorité ne pouvait se contenter d'écarter leur argumentation au seul motif qu'il s'agirait là d'un « sentiment personnel », alors que ce type de préjudice est reconnu et a déjà été pris en considération par le Conseil d'État dans le cadre de l'examen du préjudice vanté à l'appui d'une demande de suspension.

En un troisième grief, elles critiquent la motivation de l'acte attaqué quant à la perte d'ensoleillement qui, à leur estime, est fortement minimisée. Elles reproduisent les conclusions de leur étude d'ombrage, de laquelle elles déduisent une perte d'ensoleillement significative. Elles critiquent ensuite l'étude d'ensoleillement réalisée par les services administratifs de la ville de Namur, en ce qu'elle n'aurait pas permis à l'auteur de l'acte attaqué de statuer en toute connaissance de cause. Elles relèvent notamment que la baie donnant dans les pièces arrière du niveau du rez-de-chaussée de leur immeuble n'est pas représentée. Elles allèguent ensuite une série d'erreurs, l'autorité ayant, à leur estime, ignoré certaines situations.

En un quatrième grief, elles soutiennent que l'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis est lacunaire, dès lors que plusieurs rubriques sont insuffisamment complétées. Elles ajoutent que la motivation figurant dans l'acte attaqué, dont elles reproduisent plusieurs extraits, est stéréotypée et inadéquate pour pallier ces lacunes.

B. La note d'observations

S'agissant du premier grief, la partie adverse rétorque que l'auteur de l'acte attaqué a pu légalement affirmer que le projet avait été revu à la baisse en ce que sa hauteur et sa profondeur sont moindres que dans le précédent projet et que le dégagement du volume du 1er étage est plus important. Elle ajoute qu'il ressort objectivement des plans que la profondeur a bien été réduite d'une trentaine de centimètres (799 cm pour 828 centimètres dans le projet de 2011); que la hauteur a été réduite de 97 centimètres au point culminant (621 centimètres pour 718 centimètres dans le projet de 2011); et enfin que la largeur du volume de 1er étage est reculée par rapport au projet de 2011. Dès lors, quand bien même le précédent projet ne présentait pas d'occupation de toute la parcelle au rez-de-chaussée, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas commis d'erreur en affirmant que « le projet autorisé était revu à la baisse par rapport à la version précédente de 2011 ». Elle estime que l'autorité a bien pris conscience de cette occupation totale de la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée en précisant explicitement « qu'en son niveau inférieur, ce volume occupe toute la largeur de la parcelle, soit 5,7 mètres ». Elle fait valoir qu'en précisant que la hauteur de l'acrotère avait diminué, l'acte attaqué vise nécessairement la hauteur globale, sans pour autant que cette motivation ne contredise l'existence du rehaussement du mur du côté des parties requérantes, inexistant dans le projet précédent. Elle considère dès lors que la motivation est également adéquate et cohérente à cet égard, d'autant que le permis attaqué précise « qu'une rehausse du mur de clôture localisé le long de la limite latérale gauche de propriété est nécessaire; que cette rehausse, sur base de la coupe CC est de l'ordre de 2,30 mètres ». Quant au contexte bâti, elle expose que l'autorité n'a pas pris comme seule référence les deux immeubles directement voisins de l'immeuble litigieux mais bien le voisinage dans son ensemble, lequel est hétéroclite, avec des annexes sur un ou deux niveaux et sur toute ou une partie de la parcelle. Elle ajoute à cet égard que plusieurs annexes présentent cette caractéristique de double niveau, parfois même du côté du contrebas de la parcelle, tandis que le projet prévoit une implantation du second niveau sur le côté de la parcelle le plus haut, ce qui permet de préserver les parties requérantes.

S'agissant du deuxième grief, elle considère que l'autorité a parfaitement appréhendé cet impact en considérant que le sentiment d'écrasement « était raisonnable du fait de la préexistence d'un mur mitoyen, dont l'exhaussement est limité compte tenu du développement vertical du projet du côté opposé à la parcelle du n° 65 ». À son estime, elle a donc pris en considération que le second niveau s'élevait à l'opposé pour justifier le caractère raisonnable de l'effet dans le contexte bâti, tout en précisant que le ressenti était toujours personnel.

S'agissant du troisième grief, elle rappelle qu'elle a utilisé un outil cartographique spécifique pour examiner la problématique de l'ombrage. Selon elle, les résultats de cette étude et de celle de l'architecte des parties requérantes ne paraissent pas sensiblement différents, la projection étant parfois effectuée à des heures différentes. Elle reproduit ensuite la motivation de l'acte attaqué et la qualifie d'adéquate, en ce qu'elle permet aux parties requérantes de comprendre pourquoi elle a estimé que l'impact sur l'ensoleillement était acceptable. S'agissant de la baie située au rez-de-chaussée de l'immeuble des parties requérantes, elle considère que même si cette fenêtre n'est effectivement pas représentée dans l'étude, cela ne constitue pas une mauvaise appréhension de l'impact de l'ensoleillement, dès lors que l'ombrage est en tout état de cause représenté et permet à l'autorité d'en examiner l'impact. De plus, elle relève que la fenêtre de ce bâtiment principal est protégée du soleil par un auvent. En ce qui concerne l'étude d'ensoleillement actualisée par l'architecte des parties requérantes le 13 juin 2019, elle expose que l'autorité n'aurait pas pu en tenir compte, dans la mesure où l'acte attaqué a été adopté le 31 mai 2019. Enfin, elle s'attache à démontrer que les prétendues erreurs relevées par les parties requérantes quant au comparatif des études d'ombrages ne sont pas établies. Elle présente son raisonnement comme suit :

- quand l'autorité prétend que l'ombrage est total en zone arrière à partir de 13h30 en décembre, elle ne prétend pas que la zone arrière ne serait pas ensoleillée à 11h;
- quand l'autorité prétend qu'en mars, le différentiel apparaît à 14h, c'est ce qu'illustre l'étude d'ensoleillement; elle prétend ensuite qu'à cette période, l'ombrage est total dès 15h30 en situation actuelle, ce qui n'est pas démenti par l'étude des parties requérantes;
- quand l'autorité prétend qu'en septembre, le différentiel apparaît à partir de 13h sur le bas de la façade, elle ne commet aucune erreur dès lors que l'étude en atteste.

Elle ajoute que le fait qu'à certaines périodes précises, l'autorité n'a pas insisté sur un impact d'ombrage en lien avec le projet sur tout ou partie de la cour, sur tout ou partie de l'annexe ou sur tout ou partie du bâtiment principal, ne rend pas pour autant la motivation de l'acte inadéquate.

S'agissant du quatrième grief, elle reconnaît que certains points de la notice auraient pu être plus détaillés. Elle considère néanmoins, au vu du contexte (retrait-redélivrance à la suite de la lettre de contestation des parties requérantes détaillant leurs craintes) qu'elle a été particulièrement informée sur l'impact environnemental du projet litigieux, et qu'elle n'a pu être induite en erreur, ce qui ressort par ailleurs de la motivation de l'acte attaqué, laquelle doit être lue dans son ensemble.

C. La requête en intervention

En ce qui concerne le premier grief, les parties intervenantes font valoir que les dimensions mentionnées par l'autorité s'entendent d'une comparaison des mesurages bruts avec le projet déposé en 2011, laquelle n'est pas exhaustive et ne démontre pas qu'elle n'aurait pas été pleinement consciente du fait que l'annexe projetée se prolonge sur la totalité de la largeur de la parcelle, l'acte attaqué indiquant bien à cet égard « qu'en sa partie inférieure, ce volume occupe toute la largeur de la parcelle ». Elles produisent ensuite une photographie, prise depuis le fond de leur jardin, illustrant l'existence d'annexes de gabarit « type R+1-toiture plate ».

En ce qui concerne le deuxième grief, elles font valoir qu'il n'est pas rare, lorsqu'une extension est sollicitée en milieu urbain, de prévoir un agrandissement du mur mitoyen, notamment pour respecter les articles 678 et suivants du Code civil. Elles ajoutent que cet agrandissement sera profitable aux parties requérantes, dès lors qu'il permettra de préserver leur intimité. Elles soutiennent ensuite que l'effet d'écrasement ne peut se vérifier lorsque l'environnement préexistant est lui-même de nature à créer cet effet. Elles relèvent à cet égard que la cour des parties requérantes est elle-même « enclavée » par un mur d'une hauteur de 1,65 m et par une annexe mesurant 3,12 m. Elles ajoutent que la cour se prolonge sur un jardin sans le moindre obstacle visuel, de sorte que ce sentiment d'écrasement est à relativiser.

En ce qui concerne le troisième grief, elles contestent le caractère significatif de la perte d'ensoleillement qu'engendre le projet litigieux, estimant qu'à part à deux périodes limitées (le 1er mars à 14h et le 1er décembre à 14h), pour lesquelles il existe une perte minime d'ensoleillement, tous les modèles utilisés démontrent que la perte d'ensoleillement est soit inexistante, soit quasi inexistante. Elles font également valoir que les parties requérantes semblent critiquer l'étude d'ensoleillement réalisée par l'autorité, tout en restant en défaut d'exposer en quoi elle diffère de la leur. Or, s'il peut exister des différences négligeables, résultant du

choix de la modélisation utilisée, elles soutiennent que les conclusions finales des deux études aboutissent au même résultat. S'agissant de la baie située à l'arrière de l'immeuble des parties requérantes, elles estiment qu'elle a été prise en compte de manière indirecte par l'autorité, l'angle de vue de sa modélisation différant légèrement de celui de l'étude des parties requérantes. Elles relèvent par ailleurs que les croquis fournis par les parties requérantes ne comportent pas non plus cette baie.

En ce qui concerne le quatrième grief, elles rappellent tout d'abord que la notice d'évaluation des incidences n'est qu'un élément parmi d'autres permettant à l'autorité de se forger une décision. Ensuite, elles estiment qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que son auteur a procédé à l'évaluation de toutes les conséquences pertinentes sur le cadre de vie des riverains proches, et singulièrement des parties requérantes, pour lesquelles une étude d'ensoleillement a été réalisée. Selon elles, l'extension projetée procède d'un aménagement raisonné et rationnel de l'espace urbain.

VII.2. Examen prima facie

A. Sur le premier grief

Il ressort de la motivation de l'acte attaqué que son auteur indique que « le projet a été revu à la baisse par rapport à la version précédente proposée en 2011 ». Il lie ce constat à trois éléments précis et limitativement énumérés : la profondeur de la bâtisse, le dégagement par rapport à la limite latérale gauche et le niveau d'acrotère de l'annexe. Ces éléments précis semblent exacts, en manière telle que l'autorité n'a commis aucune erreur et que la motivation de l'acte attaqué est adéquate sur ce point. Le fait que le projet a été revu à la baisse sur ces trois éléments n'enlève rien à la circonstance qu'il a été revu à la hausse pour d'autres éléments, ce que ne conteste pas l'autorité dès lors qu'elle relève « qu'en sa partie inférieure, ce volume occupe toute la largeur de la parcelle, soit 5, 7 mètres » et « qu'une rehausse du mur de clôture localisé le long de la limite latérale gauche de propriété est nécessaire; que cette rehausse, sur base de la coupe CC est de l'ordre de 2, 30 mètres ». Ainsi, il ne peut être déduit des arguments avancés par les parties requérantes que l'autorité aurait commis une erreur ou n'aurait pas statué en connaissance de cause quant au gabarit de l'annexe projetée. Il ressort au contraire des termes de l'acte attaqué, lus dans leur ensemble et non pris isolément, que son auteur avait pleinement conscience du fait que l'annexe projetée s'étend sur toute la largeur de la parcelle dans sa partie inférieure et sur la moitié de la largeur de la parcelle, du côté opposé à l'immeuble des parties requérantes s'agissant du premier étage.

‡CGLTOCDBD-BDJGAFT‡

Quant au contexte bâti, et plus précisément en ce qui concerne les annexes en arrière zone, il ressort de la motivation de l'acte attaqué et des pièces composant le dossier administratif que l'autorité délivrante a pu avoir une vision précise du voisinage en arrière zone, lequel présente un « caractère hétérogène ». L'auteur de l'acte attaqué reconnaît que le projet engendre une différence de gabarit par rapport aux annexes sises sur les deux propriétés contiguës mais décide de ne pas limiter sa comparaison à ces deux propriétés, en « dézoomant à l'échelle de l'îlot » et en constatant que, dans le voisinage plus élargi, non restreint aux deux propriétés directement voisines, il existe des différences d'une propriété à l'autre, toutes comportant des annexes, avec parfois un étage à toiture plate.

L'acte attaqué renvoie vers le reportage photographique figurant au dossier et indique en effet ce qui suit :

« Estimant qu'il s'agit d'une formalisation tout à fait usuelle en milieu urbain, où le bâti implanté en ordre fermé se structure comme suit :

- Un volume principal sis à front du domaine public formant un ensemble harmonieux avec les habitations avoisinantes (cohérence des gabarits, de la rythmie des baies et du parement),
- Une zone d'annexes dont le gabarit est généralement inférieur au niveau de corniche de la bâtisse principale mais pouvant présenter en la matière des différences d'une propriété à l'autre; que d'un point de vue architectural, cette dernière présente un caractère hétérogène témoignant de la succession des styles et des époques;
- Une zone de jardin;

Renvoyant vers le reportage photographique figurant la configuration du bâti sur les biens avoisinants;

Constatant que la profondeur et le gabarit (R+1 - toiture plate) proposés s'inscrivent sans rupture au sein de la trame et de la silhouette générales de la zone d'annexes; que la différence de gabarit par rapport au bâti sis sur les propriétés contiguës est tout à fait acceptable et analogue à des situations voisines (en dézoomant à l'échelle de l'îlot, voir extraits du projet intégré dans son contexte);

Considérant qu'en ville et faubourg il est parfaitement admis la construction en mitoyenneté et sur des limites latérales;

Considérant qu'au regard de l'objectif inhérent légitime de la demande (confortabilisation raisonnable d'une habitation unifamiliale) il y a lieu de prendre en considération la configuration particulière de la parcelle et particulièrement son exiguïté;

Considérant qu'une construction ponctuelle, contiguë au volume principal et de faible linéaire peut raisonnablement être admise sur les limites latérales;

Estimant que l'extension projetée, par sa formalisation sobre, est de nature à s'inscrire dans la continuité de l'habitation existante et, d'une manière plus générale, à s'intégrer au quartier environnant;

[…]

Hauteur de référence : la hauteur de l'immeuble dans sa version projetée est en accord avec celle des immeubles existants proches (voir volumétrie ci-dessus); le projet garantissant la bonne hiérarchisation de l'ensemble formé, s'inscrit harmonieusement dans la silhouette générale de l'agglomération et ses repères naturels et architecturaux. Il est à noter que ce constat s'appuie sur une intégration de la volumétrie envisagée dans l'outil 3D mis à disposition par la Ville de Namur depuis juin 2018 et dont extrait versé au dossier (travail effectué par le Service Namur Intelligente et Durable);
[…]

Vu les projets similaires dans la rue et celles avoisinantes, dans des configurations comparables (parcelle étroite, orientation proche de celle du projet, annexe en arrière zone rez-de-chaussée + 1), ont été récemment admis ».

Il ressort des éléments photographiques figurant au dossier administratif que l'autorité n'a pas commis d'erreur quant à la situation de fait en arrière zone du projet. Il ressort en effet de ces différents éléments qu'au-delà des deux parcelles directement voisines du projet, la situation est hétéroclite, les annexes arrière étant présentes dans quasiment chaque propriété, y compris les parcelles directement voisines et présentant tantôt un étage, tantôt uniquement un rez-de-chaussée.

En outre, il convient de considérer que l'autorité n'a pas commis d'erreur manifeste en appréciant l'admissibilité du gabarit de l'annexe projetée au regard du voisinage plus élargi et par rapport à ce qui existe dans la rue plutôt qu'à la seule échelle des deux parcelles contiguës, et ce, en tenant compte du fait qu'elle a apprécié concrètement la situation des parties requérantes en exposant les raisons pour lesquelles le projet litigieux est autorisé malgré l'impact sur leur propriété.

Il s'ensuit que le premier grief n'est pas sérieux.

B. Sur le deuxième grief

La motivation de l'acte attaqué fait apparaître que, s'agissant de l'effet d'écrasement, son auteur ne s'est pas contenté d'écarter ce grief au seul motif qu'il s'agirait d'un « sentiment personnel ».

Ainsi, il indique notamment « qu'une rehausse du mur de clôture localisé le long de la limite latérale gauche de propriété est nécessaire » et qu'il y a lieu de renvoyer vers les caractéristiques que présente le bâti à cet endroit, lesquelles s'opposent au caractère aéré souhaité (se fondant sur de larges dégagements lorsque les constructions s'implantent en ordre ouvert). Enfin, l'autorité considère « que le sentiment d'écrasement engendré par le projet est raisonnable, du fait de la préexistence d'un mur mitoyen, dont l'exhaussement est limité compte tenu du développement vertical du projet du côté opposé à la parcelle du n° 65 ».

‡CGLTOCDBD-BDJGAFT‡

L'autorité a dès lors pris en compte, dans son appréciation de l'admissibilité du projet au regard du bon aménagement des lieux, l'effet d'écrasement craint par les parties requérantes. À cet égard, le Conseil d'État ne peut juger du caractère raisonnable ou non de l'appréciation à laquelle a procédé l'autorité qu'à l'aune des critères définissant l'erreur manifeste d'appréciation. *Prima facie*, aucune erreur manifeste ne peut être retenue dans le chef de l'autorité délivrante compte tenu, tout d'abord, du fait que le jardin prolongeant la cour arrière n'est pas enclavé; ensuite, du fait qu'un tel mur mitoyen rehaussé permet aux parties requérantes de leur assurer une certaine intimité; et enfin du contexte urbanistique urbain, mitoyen et dense, notamment l'étroitesse des parcelles existantes et l'annexe érigée à l'arrière de la propriété des parties requérantes s'élevant à une hauteur de 3,12 m (alors que le mur est rehaussé à 3,98 m).

Il s'ensuit que le deuxième grief n'est pas sérieux.

C. Sur le troisième grief

S'agissant de la perte d'ensoleillement, l'acte attaqué reproduit l'avis émis, le 14 mai 2019, par le service du développement territorial de la ville de Namur, lequel comporte notamment les motifs qui suivent :

« Considérant qu'il a été procédé à un nouvel examen du dossier afin de déterminer de la manière la plus objective possible si le projet est susceptible d'entrainer une perte d'ensoleillement pour les voisins directs, soit les bâtiments numérotés 65 et 69;

Vu l'orientation et la configuration du bâti organisé selon un axe NE-SO;

Considérant que tout risque peut être directement exclu pour l'habitation numérotée 69, se situant au sud du projet;

Considérant que l'étude d'impact doit porter uniquement sur le bâtiment numéroté 65 localisé au nord du projet,

Constatant que la notice d'évaluation des incidences ne comporte pas d'étude d'ombrage;

Considérant toutefois, au vu des outils cartographiques dont dispose la Ville de Namur, que cette dernière a été réalisée par les soins du Service Namur Intelligente et Durable;

Considérant que la maquette du projet, fournie par l'architecte en charge du dossier, a pu être intégrée via le logiciel CITY ENGINE (suite ESRI) dans l'outil de Modélisation Namur 3D, lui-même découlant de vues aériennes prises en septembre 2017;

Considérant que ce logiciel permet de générer des scènes mettant en évidence les effets d'ombres portées selon une date et une heure pouvant être définies;

Considérant, en vue d'obtenir un échantillon représentatif, que les solstices et équinoxes ont été choisis; que pour chaque date, différents moments de la journée sont proposés;

Considérant en outre que cette étude a le mérite de confronter les situations existante et projetée, permettant d'établir avec précision les incidences du projet sur la propriété voisine;

Considérant, en ce sens qu'il convient de préciser que l'étude apportée par le réclamant n'est pas recevable d'un point de vue de l'approche méthodologique :

- Représentation unique de la situation projetée ne permettant pas de dégager l'impact du projet par rapport à la situation existante;
- Il est impossible de vérifier que les constructions représentées soient orientées conformément à la réalité et représentés à la bonne échelle;

Rappelant que le projet se développe dans un contexte urbain caractérisé par un parcellaire dense et continu; qu'il ne s'agit, en l'espèce, de rien d'autre que la construction très usuelle d'une annexe accolée à l'habitation conservant son statut unifamilial;

Estimant à l'appui de l'étude réalisée par la Ville que l'impact est très limité, notamment à l'appui des considérations suivantes :

• La configuration actuelle des lieux et la complexité du bâti en zone arrière induisant déjà un ombrage sur la propriété voisine (à noter que sur la représentation de la situation actuelle, le mur de clôture n'est pas matérialisé, que de ce fait le comparatif avec la situation projetée doit être nuancé);
• La façade arrière du volume principal voisin n'est pas impactée par le projet;
• En décembre, actuellement, la zone arrière voisine est complètement dans l'ombre à partir de 13h30 contre 13h00 avec le projet;
• En mars, le différentiel apparaît vers 14h00 (ombre partielle sur la façade latérale du volume secondaire) en notant qu'actuellement la zone est totalement dans l'ombre à partir de 15h30;
• En juin, il n'y a pas d'impact sur la façade de l'annexe; la différence d'ombrage se marque vers 13h00 et concerne la petite cour aménagée dans la zone creuse en notant que cette dernière est actuellement dans l'ombre à partir de 16h00;
• En septembre, le différentiel apparaît vers 13h (très succinct puisque concerne le bas de la façade de l'annexe) et disparait dès 15h30;

Estimant par rapport au contexte dans lequel se développe le projet (mieux décrit ci-dessus) que cet impact est tout à fait acceptable ».

L'auteur de l'acte attaqué confirme expressément l'argumentation exposée par son service et en déduit que « l'impact sur la propriété voisine au niveau de l'ensoleillement est acceptable et raisonnable eu égard au contexte urbanistique (ombrage pour partie pré-existant, parcelle étroite en centre urbanisé caractérisée par ce type d'extension,...) ».

Il s'ensuit que c'est principalement sur la base, d'une part, de l'étude d'ensoleillement réalisée par son service du développement territorial et, d'autre part, de l'interprétation que celui-ci en a faite que l'auteur de l'acte attaqué a estimé que la perte d'ensoleillement subie par le bien de la première partie requérante était acceptable. Partant, les éventuelles lacunes ou inexactitudes affectant cette étude ou

‡CGLTOCDBD-BDJGAFT‡

son interprétation sont de nature à affecter la légalité de l'acte attaqué dès lors que, dans ces conditions, il n'est pas certain que son auteur ait pu statuer en pleine connaissance de cause.

Or, il ressort tout d'abord de l'étude des services communaux qu'au mois de mars, la situation n'a pas été examinée à partir de 15h30, le comparatif se limitant à « un peu après 10h » et à « un peu après 14h ». L'affirmation selon laquelle, actuellement, la zone est totalement dans l'ombre à partir de 15h30, ne repose dès lors pas sur cette étude. En outre, celle-ci indique que le différentiel apparaît vers 14h00 (ombre partielle sur la façade latérale du volume secondaire) alors qu'il apparaît de l'image en situation projetée que ce n'est pas une ombre partielle qui est illustrée sur la façade de l'annexe mais bien une ombre quasi-totale, seule une infime partie à l'extrême droite étant encore ensoleillée.

Ensuite, pour ce qui est du mois de septembre, il ressort d'un examen de l'étude comparative des services communaux que le différentiel semble apparaître dès 11h30 et non pas vers 13h.

Enfin, pour ce qui est du mois de décembre, l'affirmation selon laquelle la zone arrière voisine est complètement dans l'ombre à partir de 13h30, contre 13h avec le projet, paraît incomplète, dès lors que, déjà un peu après 11h, la moitié de la façade de l'annexe voisine sera ombragée alors qu'elle ne l'est quasiment pas du tout en situation actuelle.

Il découle de ce qui précède que l'appréciation émise par l'auteur de l'acte attaqué repose sur des informations ou des interprétations dont certaines semblent inexactes ou, à tout le moins, incomplètes. Partant, il n'est pas certain que l'autorité a statué en parfaite connaissance de cause s'agissant de la perte d'ensoleillement que subiront l'immeuble et la cour voisine, sis au n° 65.

Il s'ensuit que le troisième grief est sérieux.

D. Sur le quatrième grief

Si les parties requérantes peuvent être suivies en ce que la notice paraît minimiser certaines nuisances, il ne paraît pas établi en revanche que ces imprécisions sont de nature à avoir induit l'autorité en erreur ou à l'avoir empêchée de statuer en connaissance de cause, dans la mesure où elle a pu compléter son information sur l'impact environnemental du projet à partir d'autres éléments figurant au dossier administratif ou mis à sa disposition tels l'étude d'ensoleillement réalisée par ses services, le reportage photographique, les plans, les avis rendus en

cours d'instruction et, enfin, le courrier circonstancié du conseil des parties requérantes.

Il s'ensuit que le quatrième grief n'est pas sérieux.

En conclusion, le premier moyen est sérieux en son troisième grief.

VIII. Second moyen

VIII.1. Thèse des parties requérantes

Le second moyen est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du schéma de développement communal de Namur et des articles D.IV.5 et D.IV.27 du CoDT.

Les parties requérantes se prévalent d'une prescription générale du S.D.C. selon laquelle « afin de préserver l'intimité et l'éclairage naturel des habitations, des distances suffisantes entre façades arrière doivent pouvoir être aménagées ». Elles soulignent qu'à propos de la classe A (« Parties centrales des quartiers urbains ») dont fait partie le projet litigieux, le schéma énonce que « l'orientation pour le cadre morphologique et paysager des parties centrales des quartiers urbains préconise une hauteur d'immeuble en accord avec les immeubles existants proches qui valorise la silhouette générale de l'agglomération et ses repères naturels et architecturaux ».

À leur estime, pour les mêmes raisons que celles développées dans le premier moyen, la hauteur de l'annexe et son gabarit ne sont pas en accord avec les immeubles existants proches. Elles en déduisent que le projet s'écarte du S.D.C., sans que cet écart n'ait été identifié et *a fortiori* motivé dans le permis attaqué.

VIII.2. Examen prima facie

Pour les mêmes raisons que celles exposées dans l'examen du premier grief du premier moyen, il n'est pas démontré que la hauteur de l'annexe et son gabarit ne sont pas en accord avec les annexes existantes « proches », c'est-à-dire celles situées non seulement sur les parcelles contiguës mais également celles avoisinantes dans la rue, ce qui correspond davantage à la silhouette générale de l'agglomération, visée dans le S.D.C.

Partant, le second moyen n'est pas sérieux.

IX. L'urgence

IX.1. Thèses des parties

A. La demande de suspension

Quant à l'existence d'inconvénients sérieux, les parties requérantes font valoir en premier lieu une perte d'ensoleillement et de luminosité. Elles se réfèrent à l'étude réalisée par leur architecte, qualifiant la perte d'ensoleillement de « significative ». En deuxième lieu, elles invoquent une atteinte à leur cadre de vie, compte tenu du caractère démesuré du gabarit de l'annexe projetée, s'agissant d'une annexe sur deux niveaux en zone de cours et jardins. En troisième lieu, elles font valoir une perte de vue ainsi qu'une sensation d'écrasement et d'enfermement.

Quant à l'imminence du péril, elles exposent que, par un courriel du 13 juin 2019, le conseil des bénéficiaires du permis attaqué a annoncé un début potentiel des travaux pour le « printemps 2020 ». Elles indiquent que, compte tenu des délais de traitement des recours en annulation de l'ordre de un à deux ans, l'on ne peut raisonnablement s'attendre à ce qu'un arrêt en annulation soit rendu avant l'exécution des travaux. Elles estiment dès lors que le référé ordinaire est en mesure de prévenir utilement le dommage qu'elles craignent.

B. La note d'observations

À titre principal, la partie adverse fait valoir que le premier requérant n'occupe pas les lieux, de sorte qu'il ne dispose pas de l'intérêt personnel requis pour justifier l'urgence. À titre subsidiaire, elle soutient qu'il n'est pas prouvé que le second requérant occupe les lieux, dès lors qu'il est domicilié à une autre adresse.

À titre encore plus subsidiaire, elle conteste les trois types d'inconvénient invoqués par les parties requérantes. Elle rappelle tout d'abord le contexte urbanistique du quartier, composé de maisons mitoyennes d'un gabarit relativement standard. Elle fait valoir également que le projet s'implante en zone d'habitat et en classe A au S.D.C., caractérisé par un tissu bâti dense, en ordre continu. Elle souligne en outre que dans la rue, des annexes se trouvent à l'arrière des bâtiments principaux, avec des jardins. Elle estime que le projet litigieux correspond à ce qui existe déjà dans la rue à d'autres endroits.

Elle rappelle ensuite la motivation de l'acte attaqué, de laquelle il ressort à son estime que tant l'ombrage que l'impact sur le cadre de vie et le sentiment d'écrasement ont été jugés acceptables dans le contexte des lieux.

Elle estime que les parties requérantes restent en défaut de préciser l'agencement de leur habitation, de sorte que la gravité des impacts vantés n'est pas concrètement définie. Elle considère que le bâtiment principal n'est pas impacté par l'ombrage, d'autant plus que la cour en béton est déjà partiellement couverte par un auvent qui permet de relativiser les inconvénients allégués.

Elle estime enfin que les parties requérantes devaient s'attendre à ce que pareille transformation s'érige eu égard au contexte urbanistique du quartier, composé de ce type d'annexes sur deux niveaux ou sur toute la largeur de la parcelle. Elle souligne encore que la profondeur de l'annexe n'est pas modifiée et que la hauteur n'est rehaussée que partiellement, le dégradé de hauteur diminuant vers l'annexe des parties requérantes, ce qui permet selon elle d'éviter un sentiment d'écrasement dans leur chef.

Elle en déduit que les inconvénients invoqués par les parties requérantes ne peuvent être considérés comme graves.

C. La requête en intervention

Les parties intervenantes n'évoquent pas la date probable de l'exécution du permis attaqué et ne démentent pas l'imminence du péril. En revanche, elles contestent la gravité des inconvénients allégués.

En ce qui concerne la perte d'ensoleillement et de luminosité, elles reproduisent la motivation de l'acte attaqué et observent que la configuration actuelle des lieux implique déjà une perte de lumière et d'ensoleillement en raison de la présence du mur mitoyen d'une hauteur de 1,65 m, d'un préau couvrant une partie de la cour et d'une annexe s'élevant jusqu'à 3,12 m. Elles estiment que la perte d'ensoleillement est strictement limitée à la cour et à une partie de la façade de l'annexe, alors que les parties requérantes disposent d'un long jardin dans le prolongement de cette cour. Elles soutiennent ensuite que le mode de vie des occupants de l'habitation des parties requérantes, transformée en kots pour étudiants, permet de minimiser ce prétendu préjudice. Elles estiment que le second requérant, occupant le second étage de l'immeuble, n'a pas accès à la cour et à l'annexe. Elles en déduisent que les parties requérantes ne sont pas personnellement concernées par le préjudice qu'elles invoquent. Enfin, elles estiment que tant l'étude utilisée par la ville de Namur que l'étude produite *a posteriori* par les parties requérantes convergent vers le constat d'une perte peu importante d'ensoleillement, acceptable en zone urbaine compte tenu du contexte existant.

En ce qui concerne l'atteinte au cadre de vie, elles rappellent leur argument pris de l'absence de préjudice personnel dans le chef des parties requérantes. Ensuite, elles soutiennent que, compte tenu de la configuration des immeubles aux alentours, le gabarit du projet autorisé n'est pas déraisonnable dans une telle zone urbaine. Elles rappellent que si l'annexe va culminer à 6,21 m, un vide important est volontairement laissé du côté de l'immeuble des parties requérantes.

Concernant la perte de vue et la sensation d'écrasement et d'enfermement, les parties intervenantes soutiennent tout d'abord que les parties requérantes ne peuvent pas invoquer un préjudice de vue. Elles estiment que le sentiment d'écrasement et d'enfermement n'est pas convaincant, illustrant leur propos d'une photographie de la cour, montrant que le bien est exigu, ce qui crée déjà aujourd'hui un sentiment d'écrasement important. Enfin, elles reproduisent le motif de l'acte attaqué selon lequel « le sentiment d'écrasement engendré par le projet est raisonnable, du fait de la préexistence d'un mur mitoyen, dont l'exhaussement est limité compte tenu du développement vertical du projet du côté opposé à la parcelle du n° 65 ».

IX.2. Examen

En vertu de l'article 17, § 1er, alinéa 2, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, modifié par la loi du 20 janvier 2014, la suspension peut être ordonnée à tout moment s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation.

L'article 8, alinéa 1er, 4°, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que la demande de suspension contient un exposé des faits qui, selon le requérant, justifient l'urgence de la suspension demandée. La charge de la preuve de l'urgence pèse donc sur le requérant.

La condition de l'urgence présente deux aspects : une immédiateté suffisante et une gravité suffisante. La loi n'exige pas l'irréversibilité de l'atteinte, mais permet que la suspension évite de sérieuses difficultés de rétablissement de la situation antérieure au cas où l'autorisation serait annulée après la construction de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci.

L'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendrait dans un avenir plus ou moins lointain. Il ne suffit donc pas, pour qu'il y ait urgence, que la procédure en annulation soit impuissante à trancher le litige en temps voulu. Elle ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit de

manière concrète que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond. À cet égard, il y a lieu de rappeler que le permis d'urbanisme est exécutoire et que sa mise en œuvre est possible à tout instant. Pour autant, cette seule circonstance ne démontre pas que le requérant subit personnellement une crainte sérieuse de dommage, celle-ci devant présenter une gravité suffisante, laquelle doit s'apprécier en principe indépendamment du caractère sérieux ou non des moyens.

En l'espèce, dans la mesure où il a été signifié aux parties requérantes que les travaux allaient commencer au printemps 2020, ceux-ci risquent effectivement d'être achevés avant que le sort du recours en annulation ait été tranché. Par ailleurs, les parties intervenantes ne donnent aucune garantie quant au fait qu'elles ne mettront pas en œuvre le permis le temps qu'il soit statué sur le recours en annulation.

S'agissant d'évaluer la gravité des inconvénients allégués, il y a lieu de constater que la construction autorisée, par son orientation, par son implantation en mitoyenneté et par son gabarit, induit incontestablement une réduction d'ensoleillement dans la propriété des parties requérantes, notamment sur leur terrasse et dans la cuisine, qui est une pièce de vie. Par ailleurs, si un sentiment d'enfermement est déjà présent à l'arrière de la propriété des parties requérantes, compte tenu de l'exiguïté de la parcelle et de l'existence d'une annexe, il y a lieu de constater que ce sentiment d'écrasement et d'enfermement risque d'être aggravé par le rehaussement du mur mitoyen et la construction de l'annexe en projet sur toute la largeur de la parcelle voisine, dans la zone de cours et jardins, et ce, même si l'étage de l'annexe est situé du côté le plus éloigné de la maison des parties requérantes. Ces inconvénients présentent une gravité suffisante pour qu'on ne puisse pas les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond.

Quant à l'argument des parties adverse et intervenantes suivant lequel les préjudices allégués ne seraient pas personnels aux parties requérantes, il ne peut en tout cas pas être opposé au second requérant, dès lors qu'il réside dans l'immeuble voisin de l'immeuble litigieux, sans qu'il soit établi qu'il n'ait aucun accès à la cour ni à la cuisine.

En conséquence, l'urgence est établie.

X. Conclusion

Les conditions requises par l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont réunies.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Sophie MARLET et Benjamin THOMAS est accueillie.

Article 2.

Est ordonnée la suspension de l'exécution de la délibération du collège communal de Namur du 31 mai 2019 par laquelle celui-ci délivre à Benjamin MARLET et Sophie THOMAS un permis d'urbanisme ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur un bien sis à Namur rue Charles Zoude 67.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le vingt-six novembre deux mille dix-neuf par :

Luc DONNAY, conseiller d'État, président f.f.,
Céline MOREL, greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline MOREL Luc DONNAY

‡CGLTOCDBD-BDJGAFT‡