

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 248.008 du 6 juillet 2020

A. 221.991/XIII-7982

En cause : **La Société privée à responsabilité limitée ASALM,**
ayant élu domicile chez
M^e Louis DEHIN, avocat,
Mont Saint Martin 68,
4000 Liège,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29,
6900 Marche-en-Famenne.

Partie intervenante :

La ville de Namur,
ayant élu domicile chez
M^e Julien BOUILLARD, avocat,
rue Jean-Baptiste Brabant 56,
5000 Namur.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 18 avril 2017, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) ASALM demande l'annulation de l'arrêté du Ministre chargé de l'Aménagement du territoire du 3 février 2017, en ce qu'il lui refuse, sur recours, le permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un bâtiment comprenant des bureaux et une salle de jeux sur un bien sis à Namur, rue Henri Blés 17, cadastré division 2, section G, n^{os} 144 c4, n3 et p3.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 7 juin 2017, la ville de Namur a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 15 juin 2017.

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

M. Pol DEBROUX, premier 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 requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 2 juin 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 juin 2020 à 9.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Louis DEHIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Julien LAURENT *loco* M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Sophie BAUDOIN *loco* M^e Julien BOUILLARD, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Pol DEBROUX, premier 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. Lors de sa séance du 8 août 2013, le collège communal de la ville de Namur émet un avis de principe favorable sur un projet de « démolition partielle d'un hangar et construction d'une salle de jeux » sur un bien sis rue Henri Blès, 17, à Namur.

Cet avis est formulé de la manière suivante :

« Présentation globale du projet

Vu la demande d'avis de principe formulée par [...] pour la démolition partielle d'un hangar situé en intérieur d'îlot et la construction d'une salle de jeux au n° 28 rue Patenier et rue Henri Blès à Namur ;

Zonage
[...]

Appréciation

Vu l'avis favorable émis par le Service Technique de l'Urbanisme en son rapport du 22 juillet 2013 et ce, pour les motifs suivants :

- Attendu que le reste du hangar, soit +/- 2/5^e de sa superficie actuelle est maintenue au rez-de-chaussée à destination de garage privé (2 voitures), parking vélos et buanderie ;
- Attendu qu'il est souhaité que cette partie soit exhauscée d'un niveau, avec une toiture plate, de façon à accueillir une salle de sports et une salle de jeux à mettre en relation avec la maison unifamiliale sise 28 rue Patenier ;
- Attendu que la balance entre ce qui est soustrait (3/5^e du hangar) et ce qui est ajouté (un étage partiel, dégagé de la mitoyenneté de 2 mètres) est plus que positive pour la zone de cour et jardin dans laquelle le projet s'inscrit ;
- Estimant dès lors que le projet constitue une amélioration pour le quartier :
 - Les façades arrière des bâtiments sis rue Patenier retrouveront une respiration verte qui n'existe plus dans l'état actuel des choses,
 - La maison du demandeur est confortabilisée et renforcée dans son caractère unifamilial pérenne,
 - Le projet n'a quasi aucun impact visuel depuis le domaine public.

Après examen et pondération des éléments ci-dessus développés,
Émet un avis de principe favorable sur le projet sous réserve du résultat de l'instruction qui sera réservée à la demande de permis à venir ».

2. Le 7 septembre 2016, la S.P.R.L. Asalm introduit une demande de permis d'urbanisme portant, selon le rapport urbanistique, sur « le démontage du hangar existant », « la construction d'un bâtiment au 1^{er} étage » et « l'assainissement du garage existant (sous la limite cadastrale voisine n°144w3) » sur des parcelles sises à Namur, rue Henri Blès, n° 17, cadastrées 2^e division, section G, n°s 144 c4, n3 et p3.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur adopté par un arrêté de l'Exécutif régional wallon du 14 mai 1986, ainsi que dans le périmètre des parties centrales des quartiers urbains (classe A) au schéma de structure communal (S.S.C.) approuvé définitivement le 23 avril 2012.

Le rapport urbanistique joint à la demande de permis décrit le projet de la manière qui suit :

« 3) PROGRAMME ARCHITECTURAL :

La présente demande de permis d'urbanisme concerne :

- a) Le démontage du hangar existant remplacé par un aménagement de jardin sur appr. 3/5^e de sa superficie.
- b) La construction d'un bâtiment au 1^{er} étage ;

L'accès et le parking de deux voitures sont protégés au niveau du rez-de-chaussée par les murs existants ou par un nouveau mur ouvert.

L'étage abrite les bureaux de la société des parents et une grande salle de jeux pour les enfants.

c) L'assainissement du garage existant (sous la limite cadastrale voisine n° 144 w3) ; Une nouvelle porte de garage placée dans un nouveau mur en bloc referme cet espace "vide" pour y abriter la voiture des propriétaires, leurs vélos et quelques rangements.

[...]

4) OBJECTIF DE L'AMÉNAGEMENT :

L'objectif premier est la restructuration de l'îlot et l'aménagement de qualité des jardins, accès afin de permettre aux occupants des moyens de mobilité et une qualité de vie en ville plus agréable. En effet, les deux emplacements de parking, le garage existant et le rangement pour vélos permettront à la vie de la famille et de la société ASALM un bel épanouissement.

5) CONCLUSION :

Comme le résumait le rapport urbanistique du Service Technique par les motifs suivants :

- La surface de parking protégé (deux voitures et rangements) par la nouvelle construction correspondait à 2/5^e de la superficie actuelle ;
- La nouvelle construction recouverte d'une toiture plate ne dépassant pas énormément le faîte du hangar permet d'abriter les bureaux de la société et une salle de jeux en communication avec la maison unifamiliale sise 28 rue Patenier ;
- Le rapport de surface entre l'absence du hangar initial (perte de 3/5^e) et l'ajout de l'étage (partiel et dégagé de la mitoyenneté) est plus que positif pour la zone de cour et jardin dans laquelle le projet s'inscrit ;
- Estimant dès lors que le projet constitue une amélioration pour le quartier pour les raisons suivantes :
 - Les façades à l'arrière des bâtiments sis rue Patenier retrouveront une respiration verte qui n'existe plus dans l'état actuel des choses.
 - La maison du demandeur et de sa société est confortabilisée et renforcée dans son caractère unifamilial pérenne.
 - Le projet n'a quasi aucun impact visuel depuis le domaine public.

L'ensemble du projet apporte une plus-value à l'îlot et au bâti existant ».

3. Par un courrier du 12 septembre 2016, la ville de Namur indique à la demanderesse de permis que le dossier est incomplet et sollicite la communication de divers documents; un complément de dossier est déposé le 29 septembre 2016.

4. Le 30 septembre 2016, la ville de Namur indique à la demanderesse de permis que sa demande peut être considérée comme complète.

5. En sa séance du 13 octobre 2016, le collège communal de Namur refuse le permis sollicité. Cette décision est notifiée à la demanderesse de permis par un pli du 26 octobre 2016.

6. Par un courrier recommandé du 3 novembre 2016, réceptionné le lendemain, celle-ci introduit par l'intermédiaire de son gérant un recours auprès du Gouvernement wallon. En réponse à la motivation de la décision de refus de permis, elle apporte notamment les précisions suivantes :

« [...]

" Le projet dévoie complètement l'avis...en modifiant substantiellement les paramètres de l'appréciation...L'installation de bureaux des parents ne faisait pas partie de l'équation de l'avis de principe dès lors que le projet est d'une toute autre nature que la simple pérennisation d'une maison unifamiliale en milieu urbain, laquelle ressemble maintenant à un prétexte"

" Il ne s'agit pas de ... restructurer l'îlot mais de l'envahir avec des fonctions qui n'ont pas à s'y trouver."

La ville pense que j'ai des intentions "cachées" ou que ma motivation ne serait plus la même aujourd'hui qu'au 08.08.2013.

Je rappelle que ma situation n'a pas changé depuis cette époque :

- Je suis clerc de notaire et j'exerce depuis 2009 en tant que gérant d'une société civile d'une seule personne, une activité accessoire complémentaire de gestion.
- Nous avons trois jeunes enfants qui ont besoin de place pour une salle de jeux.
- Mon épouse travaille comme salariée dans la recherche clinique pour une société pharmaceutique.
- Le fait que la demande de permis soit introduite au nom de ma société unipersonnelle copropriétaire de l'immeuble depuis bien avant 2013 ne change rien ; si j'avais voulu cacher cette information, il me suffisait d'ailleurs d'introduire la demande en mon nom personnel.
- Même si une des pièces de l'annexe que j'envisage de construire servira à déplacer le bureau de l'ancienne partie que j'utilise partiellement pour mon activité accessoire, la salle de jeux et le bureau de mon épouse auront un usage totalement privé.

[...]

" L'avis de principe prévoyait de déminéraliser la zone qui doit être dévolue au jardin, le présent projet maintient une cour en béton"

Dans le projet refusé, l'architecte prévoit une terrasse où nous pourrions mettre une table, entourée d'un bandeau de terre où nous pourrions planter des arbustes ; dans l'avis de principe, j'ai utilisé le terme "jardin à créer". Y a-t-il là des différences essentielles justifiant un refus ?

[...]

Si la ville met en doute mon intention de reverdir l'îlot, elle se trompe.

Je rappelle que je viens de détruire le garage de 65 m² (parcelle 143g4) afin de le transformer en jardin : le permis a été délivré le 19.05.2016 à mon épouse, [...], copropriétaire du bien.

" Il n'était pas question non plus de maintenir un troisième garage en limite parcellaire avec le n° 24b"

Il s'agit d'un garage pour vélos et plantes en hiver... Je souhaiterais pouvoir aussi y ranger ma remorque pour aller de temps en temps au parc à conteneurs ...

[...]

"estimant que si seulement deux emplacements de stationnement sont nécessaires, ils doivent être positionnés le plus près possible de l'accès par la rue Henri Blès..."

Dans l'avis préalable, ils étaient pourtant positionnés à l'endroit repris par l'architecte... Cela permet notamment la création d'un jardinet cher au 23 rue Henri Blès. S'il faut les placer plus près de la rue, cela ne devrait toutefois pas poser de soucis.

"Si les bureaux sont nécessaires, ils se situeront au rez-de-chaussée..."

Nous sommes bien d'accord s'il s'agissait de bureaux professionnels mais en l'espèce, il s'agit d'un usage personnel et privé.

"Par ailleurs, la circulation entre l'habitation et les locaux créés semble pour le moins compliquée; il n'existe de fait aucune relation simple et directe, preuve supplémentaire qu'il est question de l'implantation d'une activité nouvelle et non d'une confortabilisation d'une maison existante".

Dans l'avis préalable, c'était déjà prévu comme tel.

S'il faut prévoir une ouverture entre la nouvelle et l'ancienne partie, cela ne pose évidemment aucun problème pour moi.

"... inconvénients ... avec l'implantation ex-nihilo d'une activité tertiaire au détriment du voisinage et l'absence de végétalisation..."

Le projet ne prévoit pas une activité tertiaire puisqu'il s'agit d'agrandir une maison privée avec jardin et ce n'est pas "ex nihilo" puisque [...] il y aura transformation d'un bâtiment d'entreposage ou industriel vétuste qui lui n'est plus du tout compatible avec la zone.

Il y a d'autre part de nombreuses professions libérales dans le quartier.

[...] ».

7. Lors de son audition par la commission d'avis sur les recours, le 7 décembre 2016, la demanderesse de permis dépose une « proposition d'aménagement végétalisé ».

8. Le 7 décembre 2016, la commission d'avis sur les recours émet sur le projet un avis défavorable.

9. Le 17 janvier 2017, la direction juridique et du contentieux de la DGO4 propose au ministre d'octroyer le permis pour la démolition du hangar et de le refuser en ce qui concerne la construction du bâtiment comprenant des bureaux et une salle de jeux.

10. Le 3 février 2017, le ministre octroie le permis en ce qui concerne la démolition du hangar et le refuse pour le surplus. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est motivée de la manière suivante :

« [...] »

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux a transmis à l'autorité de recours, en date du 17 janvier 2017, une proposition d'octroi partiel du permis d'urbanisme ; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

"Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Namur approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 14 mai 1986 ;

Considérant que le bien est situé le long d'une voirie régionale ;

Considérant que la commune de Namur possède un schéma de structure communal, adopté le 23 avril 2012, entré en vigueur le 24 septembre 2012 ; que le bien y est repris en parties centrales des quartiers urbains (classe A) ;

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

Considérant que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du code de l'environnement, est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences ;

Considérant que l'article 26 du Code dispose que : [...]

Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que définie à l'article 26 du Code précité ;

Considérant qu'il convient dès lors d'examiner le projet en fonction des circonstances architecturales et urbanistiques locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant et de son impact sur le paysage ;

Considérant que le service visé ci-après a été consulté :

- Service technique de l'Urbanisme : que son avis daté du 30 septembre 2016 est défavorable ;

Considérant que la demande n'a pas été soumise à l'avis préalable du Fonctionnaire délégué de la Direction extérieure de Namur ;

Considérant que la demande n'a pas été soumise à enquête publique préalable ; qu'aucune réunion de concertation n'a été réalisée ;

Considérant que la décision du Collège communal est notamment motivée et libellée comme suit :

« (...) Estimant que le projet déroge complètement l'avis de principe favorable du Collège communal du 8 août 2013 en modifiant substantiellement les paramètres d'appréciation :

- L'installation des bureaux de la société des parents ne faisait pas partie de l'équation de l'avis de principe ; dès lors le projet est d'une toute autre nature que la simple pérennisation d'une maison unifamiliale en

milieu urbain par ajout d'une salle de jeu pour enfants, laquelle ressemble maintenant à un prétexte ;

- Il ne s'agit pas, contrairement aux assertions soutenues dans le rapport urbanistique, de "restructurer" l'intérieur d'îlot, mais de l'envahir avec des fonctions qui n'ont pas à s'y trouver ;
- L'avis de principe prévoyait de déminéraliser la zone qui doit être dévolue au jardin, le présent projet y maintient une cour en béton ;
- Il n'était pas question non plus de maintenir un troisième garage en limite parcellaire avec le n° 24b ;
- Le projet ne constitue une amélioration, le cas échéant, que pour les demandeurs, mais certainement pas pour le voisinage, et particulièrement le n° 24, dont les baies arrière, pourtant formalisées pour répondre à la présence du hangar existant, sont complètement obstruées par un claustra de 7 mètres de haut ;

Estimant que si seulement deux emplacements de stationnement sont nécessaires, ils doivent être positionnés le plus près possible de l'accès par la rue Henri Blès ; la largeur de la parcelle de 6,52 mètres à cet endroit le permet amplement ;

Si des bureaux sont nécessaires, ils se situeront au rez-de-chaussée ; dans l'état du permis, le rez-de-chaussée est totalement libre, les bureaux sont posés sur pilotis ; cela ne constitue pas un bon aménagement des lieux, mais une invasion excessive et gratuite d'une zone traditionnellement dévolue aux jardins ;

Par ailleurs, la circulation entre l'habitation et les locaux créés semble pour le moins compliquée ; il n'existe de fait aucune relation simple et directe, preuve supplémentaire qu'il est question de l'implantation d'une activité nouvelle et non d'une confortabilisation d'une maison existante ;

Estimant que les nouveaux paramètres sont de nature à revoir l'appréciation délivrée par le Collège communal du 8 août 2013 ;

Estimant que, contrairement à ce qui avait été dit alors, le projet présente plus d'inconvénients que d'avantages pour cet intérieur d'îlot, avec implantation ex-nihilo d'une activité tertiaire au détriment du voisinage et l'absence de végétalisation, et doit être refusé. » ;

Considérant qu'il y a lieu de confirmer l'argumentation développée par le service technique de l'Urbanisme dans son avis précité ;

Vu l'article 107, § 2, du Cwatup, lequel permet au Collège communal de refuser le permis d'urbanisme sans solliciter l'avis préalable du Fonctionnaire délégué ;

DÉCIDE :

Article 1^{er}. – de refuser le permis d'urbanisme à la sprl Asalm (...) »;

Considérant que l'avis de la Commission est notamment motivé comme suit :

« (...) Compte tenu de ce qu'il s'agit de démolir un hangar vétuste situé en intérieur d'îlot en vue d'établir une nouvelle construction comprenant un espace bureaux pour la société du demandeur et une salle de jeux pour ses enfants ainsi qu'un espace de parking au niveau de la cour ;

Compte tenu de ce que si la démolition du hangar vétuste peut être un atout pour l'intérieur d'îlot et son voisinage, la reconstruction du bâtiment tel que projeté génère une hauteur de construction plus impactante en termes de luminosité, d'ensoleillement et de dégagement visuel pour le voisinage (en particulier pour le voisin situé au n° 13) ; qu'en outre, l'accessibilité à l'étage par l'extérieur génère une perte d'intimité pour les propriétés voisines ;

Compte tenu de ce qu'au vu de ces éléments, la Commission estime que le projet compromet les circonstances architecturales et urbanistiques locales ;

La Commission émet un avis défavorable » ;

Considérant que la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux estime que les arguments développés par la Commission et par le Collège communal sont pertinents ; qu'elle s'y rallie pleinement ;

Considérant que la démolition du hangar existant permettrait l'assainissement de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux estime qu'il n'y a pas lieu d'encourager la réaffectation de bâtiments d'arrière-zone en bureaux et en espace de vie ; qu'une telle situation est en effet contraire au prescrit de l'article 1^{er} du CWATUP susmentionné en ce sens qu'elle ne contribue pas à créer le cadre de vie qualitatif que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle ;

Considérant que la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux estime que la reconstruction projetée compromet les circonstances urbanistiques et architecturales de lieux en ce qu'elle présente un gabarit et une typologie en totale rupture par rapport au cadre bâti environnant et qu'elle ne s'intègre pas au contexte bâti et non-bâti existant ;

Considérant qu'au vu des motifs développés ci-dessus, la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux estime qu'il y a lieu d'octroyer le permis pour la démolition du hangar existant et de refuser le permis sollicité pour la construction d'un bâtiment comprenant des bureaux et une salle de jeux."

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 – Direction juridique, des recours et du contentieux, et la Commission d'avis sur les recours ;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'octroyer partiellement le permis d'urbanisme ;

DÉCIDE :

Article 1^{er}.- Le permis d'urbanisme sollicité par ASALM S.P.R.L. ayant pour objet la démolition d'un hangar est OCTROYÉ.

Le permis d'urbanisme sollicité par ASALM S.P.R.L. ayant pour objet la construction d'un bâtiment comprenant des bureaux et une salle de jeux est REFUSE [...].

Cette décision est notifiée à la partie requérante par un pli recommandé avec accusé de réception le 10 février 2017.

IV. Recevabilité

IV.1. Exception *ratione temporis*

A. Thèses des parties

1. Les parties adverse et intervenante contestent la recevabilité *ratione temporis* du recours. Toutes deux considèrent, en substance, que le délai de recours courait à dater de la présentation du pli recommandé de notification au siège social de la partie requérante, le lundi 13 février 2017.

La partie intervenante précise que, sauf cas de force majeure qui aurait empêché matériellement la requérante d'aller chercher le pli dès le dépôt de l'avis de passage, ce dépôt fait courir le délai de recours.

Selon la partie intervenante, dès lors que, en l'absence du destinataire du pli, un avis de passage a été laissé dans sa boîte aux lettres le 13 février 2017, le délai de recours est venu à échéance le vendredi 14 avril 2017. Le recours, introduit le 18 avril 2017, est donc irrecevable.

2. Selon la requérante, la partie intervenante méconnaît la distinction opérée par l'article 4, § 2, du règlement général de procédure entre les recommandés simples (article 4, § 2, alinéa 3) et les recommandés avec accusé de réception (article 4, § 2, alinéa 1^{er}). Elle fait valoir que, dans le cas d'espèce, c'est la date où le pli a effectivement été distribué, le 16 février, qui fait courir le délai de recours, de sorte que le recours n'est pas tardif.

B. Examen

Quant au point de départ du délai de recours pour les actes qui doivent être notifiés, l'article 4, § 2, du règlement général de procédure précise ce qui suit :

« Lorsque la notification visée au paragraphe 1^{er} est faite par recommandé avec accusé de réception, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est celui qui suit le jour de la réception du pli et il est compris dans le délai.

Si le destinataire refuse le pli, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est celui qui suit le jour du refus du pli et il est compris dans le délai.

Lorsque la notification visée au paragraphe 1^{er} est faite par recommandé simple, le premier jour du délai pour l'introduction de la requête est le troisième jour ouvrable qui suit l'envoi du pli, sauf preuve contraire du destinataire, et ce jour est compris dans le délai.

La date de la poste fait foi tant pour l'envoi que pour la réception ou pour le refus».

L'article 16 de l'arrêté royal du 24 avril 2014 portant réglementation du service postal prévoit ce qui suit :

« En cas de présentation infructueuse à domicile des envois enregistrés, il en est laissé avis. Dans ce cas, les envois enregistrés, à l'exception des plis judiciaires dont le traitement fait l'objet de l'article 46 du Code judiciaire, peuvent être retirés à l'endroit désigné sur l'avis, pendant un délai de quinze jours, non compris le jour de la présentation, et ce, sans préjudice du droit du prestataire de services postaux de proposer d'autres modalités de retrait ».

Ainsi, celui qui n'est pas présent à son domicile lors de la présentation du pli recommandé dispose encore d'un délai de quinze jours pour le retirer.

En l'espèce, la décision attaquée a été notifiée à la partie requérante par un envoi recommandé avec un accusé de réception. Conformément à l'article 4, § 2, du règlement général de procédure, « la date de la poste fait foi tant pour l'envoi que pour la réception ou pour le refus ».

Il ressort de l'attestation de BPOST produite par la partie requérante que le pli a été enregistré et accepté dans le réseau de BPOST, le 10 février 2017, que, le 13 février 2017, il a été présenté à l'adresse de la partie requérante, qu'un avis de passage a été déposé dans sa boîte aux lettres et que, le lendemain, le 14 février 2017, le pli était disponible au point d'enlèvement « Librairie de la Marlagne ». Le 16 février 2017, le représentant de la requérante s'est présenté à ce point poste pour retirer le pli, en respectant ainsi le délai de quinze jours prévu à l'article 16 de l'arrêté royal du 24 avril 2014 précité. La partie adverse ne produit pas l'accusé de réception qui a dû être signé lors de la délivrance du pli. Cependant, ces données BPOST ne sont pas contestées par les parties à la cause.

Par conséquent, le délai du recours en annulation contre l'acte attaqué n'a commencé à courir que le premier jour qui a suivi la réception effective du pli litigieux par la requérante, à savoir le 17 février 2017. Le dernier jour du délai de recours étant le lundi 17 avril 2017, jour férié légal (lundi de Pâques), son échéance est reportée au lendemain, mardi 18 avril 2017.

La requête, introduite le 18 avril 2017, est recevable *ratione temporis*.

IV.2. Absence de preuve de la décision d'agir en justice prise par la partie requérante

A. Thèses des parties

1. La partie intervenante soutient que, même si, lorsqu'une partie requérante est une personne morale représentée par un avocat, elle n'est désormais plus tenue de joindre à la requête la décision d'introduire le recours, il n'en reste pas moins que cette décision doit exister et avoir été prise valablement, en temps utile, par l'organe compétent régulièrement constitué.

Selon elle, l'article 19, alinéa 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, qui instaure une présomption réfragable de régularité de la décision d'agir des personnes morales représentées par un avocat, n'empêche pas une partie au litige d'établir par toute voie de droit que cette décision n'est pas régulière. Comme elle ne peut juger de la régularité de la décision d'agir sans en disposer, la partie intervenante sollicite la production de cette décision par la partie requérante.

2. La partie requérante estime que, eu égard à la présomption de mandat de l'avocat et de l'existence d'une délibération, il appartient à la partie qui soutient l'exception d'en apporter la preuve et non d'exiger le dépôt de cette délibération par le conseil de la requérante. Elle ajoute qu'en l'espèce, la ville de Namur n'avance aucun élément permettant de mettre en doute l'existence d'un mandat. Elle rappelle être une S.P.R.L.U. dont Monsieur de Vinck est le seul organe compétent.

B. Examen

En vertu de l'article 19, alinéa 6, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, « sauf preuve contraire, l'avocat est présumé avoir été mandaté par la personne capable qu'il prétend représenter ». Ainsi, l'article 3, 4°, du règlement général de procédure n'impose plus aux personnes morales requérantes, lorsqu'elles sont représentées par un avocat, de joindre à la requête l'acte de désignation de leurs organes ni la preuve que l'organe habilité a décidé d'agir en justice.

La présomption est réfragable et n'empêche pas une partie au litige de contester la régularité de la décision d'agir, mais il lui revient, dans ce cas, de l'établir par toute voie de droit.

La partie intervenante ne peut dès lors exiger de la partie requérante la démarche dont le législateur a précisément voulu la dispenser lors de l'introduction

d'un recours, d'autant plus qu'elle n'apporte aucun élément de nature à susciter un doute quelconque quant à l'existence ou la régularité de la décision d'agir.

L'exception n'est pas accueillie.

V. Moyen unique

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un moyen unique « des principes de sécurité juridique et du respect des droits acquis tels qu'ils résultent de la combinaison des articles 10, 11, 160 de la Constitution, 14, 30 des lois coordonnées sur le Conseil d'État et de l'article 4, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux, de la violation de l'article 26 du CWATUP, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs dont son article 3, du principe d'égalité (principe général de droit administratif) et de l'erreur manifeste d'appréciation ».

Elle constate que la décision de refus de permis litigieuse est exclusivement motivée par référence aux motifs de la proposition de la DGO4, qui se réfère elle-même à l'avis de la commission d'avis sur les recours et à la décision de refus de permis du collège communal. La partie requérante estime que la partie adverse s'est ainsi approprié toutes les illégalités qui entachent ces avis et décision.

La partie requérante examine successivement la motivation de ces différents actes, dont les irrégularités se répercutent, selon elle, sur la décision de refus de permis attaquée.

1. Dans ce que l'on peut considérer comme une première branche, elle formule divers griefs à l'encontre de la décision du collège communal du 13 octobre 2016.

Elle considère tout d'abord que l'ensemble de la décision est viciée dès lors que le collège communal n'a pas valablement motivé son revirement d'attitude par rapport à l'avis préalable favorable émis le 8 août 2013.

Selon elle, la seule différence entre le projet présenté à l'époque et celui rejeté par la décision de refus de permis du 13 octobre 2016 est l'affectation en bureaux de pièces auparavant reprises comme salle de jeux et salle de sport, tout en conservant une partie de la salle de jeux.

Elle soutient que l'affirmation selon laquelle il y aurait eu une modification substantielle des paramètres d'appréciation résulte d'une instruction erronée du dossier et procède d'une erreur manifeste.

À cet égard, elle fait valoir que la société Asalm n'est pas une société commerciale mais une société civile immobilière en charge de la gestion du patrimoine de M. de Vinck, de sorte que ce changement d'affectation n'aurait aucune incidence sur la destination. Elle précise ce qui suit :

« il s'agit, en effet, de préciser l'affectation des pièces en tenant compte de l'âge des enfants. Ainsi, lors de la demande d'avis préalable de 2013, l'aîné de la famille n'était âgé que de 14 ans, les enfants suivants n'avaient pas encore atteint la période de l'adolescence (13 et 8 ans). Lors de la demande d'autorisation introduite, l'aîné, âgé alors de 17 ans, commençait des études supérieures (1^{er} bac) ; leurs cadets quant à eux, suivaient le cycle secondaire. Par honnêteté du gestionnaire de la requérante, certaines chambres ont été qualifiées dans la demande d'autorisation de bureaux : il s'agissait, en effet, d'une appellation plus appropriée pour des lieux d'études ou de jeux d'enfants plus âgés. Par ailleurs, Monsieur de Vinck comptait déplacer l'endroit physique de gestion de la société civile (bureau de Monsieur de Vinck pour y faire sa comptabilité) et a donc qualifié une troisième pièce de "bureau". Il s'agit donc cependant toujours d'affectations purement familiales ».

La partie requérante souligne d'ailleurs que la qualification d'une chambre en bureau « ne requiert pas dans l'état actuel du droit wallon de permis d'urbanisme ».

Quant au changement de nature du projet par rapport à la simple affectation familiale, la partie requérante renvoie au point précédent dont il ressortirait que le déplacement d'un bureau et l'aménagement de pièces de séjour permettant aux enfants de se détendre et d'étudier ne constituent pas un changement radical du projet qui en modifierait totalement le but. Elle ajoute que l'affectation de bureaux privés relève de l'habitat et n'est donc pas incompatible avec l'article 26 du CWATUP.

Elle conteste également que le projet génère l'« envahissement d'un intérieur d'îlot avec des fonctions qui n'ont pas à s'y trouver ».

À cet égard, elle expose ce qui suit :

- l'îlot est actuellement construit et la construction du hangar est antérieure à 1962, année d'adoption de la loi organique de l'aménagement du territoire. Elle en déduit que remettre en question la présence d'une construction à cet endroit revient à nier les droits définitivement acquis et le principe de sécurité juridique tel qu'il résulte des dispositions visées au moyen;

- une telle appréciation tient de l'erreur manifeste; dès lors que le bâtiment en projet ne couvrira plus que 2/5^e de la surface construite précédemment, il ne s'agit donc pas d'envahir un îlot;
- la zone d'habitat définie à l'article 26 du CWATUP permet d'implanter toutes les activités résidentielles en ce compris les garages inhérents à une habitation et une activité de bureaux, *a fortiori* lorsqu'il s'agit de bureaux connexes à l'habitation et non des bureaux d'une société commerciale.

S'agissant de l'absence de déminéralisation de la zone, la partie requérante développe les arguments suivants :

- sur les plans, aucun matériau n'étant prévu, la cour peut être aussi bien réalisée en gravier qu'« en dur » et des plantations et des parterres sont prévus sur son pourtour. Une remarque de ce type ne peut « être exclusivement un motif de refus » dès lors que l'autorité pouvait formuler une condition imposant une pelouse ou des aménagements pour diminuer la minéralisation de l'îlot;
- la situation actuelle étant un hangar sur une dalle de béton, la minéralisation totale de cet espace est autorisée. Le fait de refuser l'autorisation demandée pour cette raison méconnaît donc les droits acquis et le principe de sécurité juridique;
- l'autorité n'a pas tenu compte de l'amélioration du centre de l'îlot résultant du projet ou, à tout le moins, n'a pas exposé les raisons pour lesquelles elle n'en tenait pas compte.

Elle relève également que la ville de Namur prétend qu'il n'était pas question de maintenir un troisième garage dans le dossier d'avis préalable, alors que la demande d'avis de principe prévoyait déjà une superficie identique destinée à des garages et à l'entreposage de vélos, même si elle ne précisait pas le nombre d'emplacements. Selon elle, l'autorité ne pouvait valablement considérer qu'un nouveau garage était adjoint au projet dès lors que l'ensemble de l'espace de parcage était déjà configuré dans la demande d'avis de principe. Cet aspect de la motivation de la décision du collège communal méconnaît, à son estime, l'avis précédent sans justification objective d'un changement de circonstance.

Elle ajoute que le motif portant sur les baies arrière des bâtiments voisins repose sur une lecture erronée des plans. Selon elle, le bâtiment existant (faîte : 6,90 mètres) s'élève à une hauteur quasi identique à celle du bâtiment projeté (faîte : 6,80 mètres); le nouvel aménagement prévoit par ailleurs la création d'un espace ouvert

intérieur et donc un retrait important (8,58 mètres) par rapport au hangar existant, de sorte qu'il n'y aura pas obstruction des fenêtres de l'immeuble voisin qui, au contraire, seront dégagées par la démolition de près de 2/3 du hangar.

Elle soutient, par ailleurs, que les fenêtres en cause procèdent de vues illégales au sens du Code civil (au droit de la propriété voisine, à moins d'1,90 mètre) et en déduit que « en théorie, l'administration ne pouvait tenir compte de cette situation infractionnelle ».

Quant aux emplacements de parking à positionner le long de la rue Henri Blès, elle expose ce qui suit :

- le principe des emplacements de parking en dessous du bâtiment à ériger avait été accepté dans le cadre de l'avis préalable; le collège communal n'explique pas les raisons pour lesquelles son appréciation est maintenant différente;
- les emplacements de parking sont préexistants et font partie des droits acquis; leur présence ne peut donc être remise en cause;
- l'autorité n'explique pas pourquoi elle impose les emplacements de parking à front de voirie alors que le hangar existant, qui servait notamment à cette fin, était autorisé en retrait.

S'agissant de l'obligation d'implanter les bureaux au rez-de-chaussée, elle souligne que le fait que les pièces à l'étage soient des bureaux ou aient une autre affectation résidentielle ne change rien à la configuration et au gabarit général de la construction et ne contrevient pas à l'article 26 du CWATUP.

Elle ajoute que le principe de base d'une construction de ce type à cet endroit a été admis par l'avis de 2013 et qu'il n'est pas démontré que cette manière de construire ne serait plus actuellement admissible.

Selon elle, considérer qu'en raison de la destination de bureaux de certaines pièces, la présence d'un bâtiment résidentiel à cet endroit serait contraire au bon aménagement des lieux méconnaît aussi, sans motivation particulière, les droits acquis au vu de la présence actuelle d'un hangar autorisé.

Enfin, quant à la circulation compliquée entre l'habitation et les nouveaux locaux et l'absence de relation simple et directe qui, selon le collège communal, démontrerait qu'il ne s'agirait pas de confortabiliser une maison existante mais d'implanter une activité nouvelle, la requérante soutient ce qui suit :

- toutes les activités sont déjà présentes sur le site;
- sur un plan factuel, il existe déjà rue Patenier 28 une arrière-cour comprenant une dépendance d'immeuble configurée de la sorte; il s'agit simplement de configurer une seconde partie d'habitation pour laquelle les espaces de circulation passent par une zone de cours et jardins, ce qui n'est pas interdit, se rencontre fréquemment et est conforme au bon aménagement des lieux.

2. Dans ce qui peut être considéré comme une deuxième branche, la partie requérante conteste la motivation de l'avis du 16 décembre 2016 de la commission d'avis sur les recours.

Elle souligne que la commission a considéré à tort, d'une part, que la reconstruction du bâtiment telle que projetée générerait une hauteur de construction plus « impactante » en termes de luminosité, d'ensoleillement et de dégagement visuel pour le voisinage (en particulier, pour le voisin au n° 13) et, d'autre part, que l'accessibilité à l'étage par l'extérieur induirait une perte d'intimité pour les propriétés voisines.

À cet égard, elle rappelle que « le bâtiment sera construit en retrait de 7 m environ par rapport au bâtiment existant tout en conservant un faîte sensiblement identique », de sorte qu'il ne saurait être question de perte de luminosité mais au contraire du dégagement d'un espace permettant au soleil d'arriver dans les bâtiments voisins.

Il n'y aurait pas non plus, selon elle, de perte d'intimité préjudiciable aux voisins, l'accessibilité à l'étage à une distance de sept mètres étant conforme au Code civil et « au bon aménagement des lieux *in abstracto* »: en ville, il est normal d'avoir des voisins visibles à une telle distance et raisonner autrement revient à interdire les fenêtres vers l'intérieur de tout îlot.

Elle reproche par ailleurs à la commission de ne pas démontrer concrètement qu'une telle situation serait inadmissible pour le voisinage, de méconnaître les conditions de vie en ville ainsi que les dispositions du Code civil qui organisent les vues droites. Selon elle, cet avis rompt l'égalité entre les administrés placés dans les mêmes circonstances de fait (habitants d'intérieur d'îlot), méconnaissant ainsi les articles 10 et 11 de la Constitution.

Elle ajoute que le règlement communal de Namur n'impose pas, à sa connaissance, de distances supérieures à celles prévues par le Code civil pour les vues droites.

3. Enfin, dans ce qui peut être considéré comme une troisième branche, la partie requérante critique la proposition de décision formulée le 17 janvier 2017 par la DGO4.

Elle remarque que cette administration renvoie purement et simplement aux deux avis examinés précédemment, et soutient qu'elle s'approprie ainsi leurs vices.

Elle conteste par ailleurs les arguments complémentaires énoncés par la DGO4 selon lesquels, d'une part, un tel aménagement ne serait pas conforme à l'article 1^{er} du CWATUP, et d'autre part, le gabarit et la typologie du bâtiment projeté seraient en totale rupture par rapport au cadre bâti environnant.

Elle considère au contraire que les bâtiments « s'équilibrent drastiquement », que la typologie et le gabarit du projet correspondent au bâtiment de gauche, à l'arrière du 28, rue Patenier, et qu'il ne compromet donc pas les circonstances urbanistiques et architecturales des lieux.

Elle reproche également à la DGO4 de méconnaître la préexistence d'un bâtiment qui sera réduit et favorisera donc la zone de cours et jardins et les espaces verts. À son estime, dans ces circonstances, on ne peut que constater que ce nouveau bâtiment ne peut qu'être une amélioration pour la zone considérée et qu'il répond donc aux objectifs de l'article 1^{er} du CWATUP qui tend à assurer un cadre de vie meilleur pour les habitants de la Région.

4. En réplique, la partie requérante soutient par ailleurs que, si, en vertu de l'article 1^{er} du CWATUP, l'autorité peut donner des orientations par rapport à la présence d'une construction à un endroit donné, cette disposition ne lui permet pas de retirer un droit. À son estime, en retirant, après démolition, tout droit de bâtir à cet endroit, la décision litigieuse viole manifestement les articles 160 de la Constitution, 14 et 30 des lois coordonnées sur le Conseil d'État et 4, alinéa 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux.

Enfin, quant aux objections relatives au gabarit du bâtiment et à son côté impactant, elle estime que l'auteur de l'acte n'a pas compris les plans déposés et a considéré que la hauteur du bâtiment, identique à celle du hangar, allait avoir un

grand impact alors que la nouvelle construction, contrairement à la situation initiale, ne prendra place que sur une petite partie de la parcelle, loin de l'habitation voisine.

5. Dans son dernier mémoire, à propos de la première branche, la partie requérante affirme que la légalité du hangar en intérieur d'îlot ne peut être remise en cause, au regard de sa construction avant 1962 mais encore compte tenu de l'article D.VII.1^{er}, § 1^{er}, 3^o, du CoDT et qu'en application de l'article D.VII.1^{er}bis, du même Code sa présence est présumée conforme au droit de l'aménagement du territoire et donc du bon aménagement des lieux. Elle en déduit que la construction admise antérieurement étant de plus grande ampleur que celle en projet, le refus du maintien de cet aménagement d'îlot doit être légalement justifié.

Elle insiste, par ailleurs, sur le fait que la fonction de la construction objet de la demande est une fonction principale au zonage puisqu'il s'agit d'un espace destiné à une activité de résidence (bureaux privés des parents puisqu'aucune clientèle ne s'y rendra).

A propos de la troisième branche, elle affirme que les photographies déposées démontrent des hauteurs et configurations similaires, les gabarits des bâtiments s'équilibrant dans un environnement urbain.

V.2. Examen

Sur la première branche du moyen : griefs à l'encontre de la décision du collège communal du 13 octobre 2016

1. Pour être adéquate, la motivation en la forme d'un permis d'urbanisme doit permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude. L'indication des motifs pour lesquels l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque, cumulativement, les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni fait apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction. Un éventuel revirement d'attitude non justifié ne peut être critiqué que dans le chef d'une même autorité administrative.

En l'espèce, le ministre, auteur de la décision de refus de permis attaquée, n'a pas pris de décision antérieure ou émis d'avis favorable au projet de la demanderesse. En se ralliant à l'avis de la DGO4, il se réfère indirectement aux

motifs de refus de la décision du collège communal de Namur du 13 octobre 2016, relatifs au bon aménagement des lieux, et non à la motivation des autorités communales relative leur changement de perception du projet.

2. Quant au changement d'affectation des pièces prévues dans la nouvelle construction, l'autorité a pu valablement estimer que celui-ci est déterminant quant au bon aménagement des lieux dès lors qu'elle n'accepte pas la présence de bureaux en intérieur d'îlot, en tout cas à l'étage. Ceci relève de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire. Il n'appartient ni à la requérante, ni au Conseil d'État de remettre en cause cette appréciation, sous réserve d'une erreur manifeste qui n'est pas établie en l'espèce.

La circonstance que la société requérante est une société civile et non commerciale dans le cadre de laquelle, selon le recours administratif, M. de Vinck exerce une activité accessoire complémentaire de gestion, a pu valablement être considérée comme non déterminante par l'autorité.

Par ailleurs, le dossier de demande de permis évoque clairement « des bureaux pour la société des parents », de sorte que l'autorité a pu considérer qu'il ne s'agissait pas de « bureaux privés ».

Enfin, aucune des autorités amenées à statuer sur la demande de permis n'a soutenu que l'affectation du projet serait contraire à l'article 26 du CWATUP, la décision de refus de permis litigieuse précisant au contraire que la demande est conforme à la zone d'habitat.

3. La partie requérante conteste par ailleurs le motif selon lequel « il ne s'agit pas, contrairement aux assertions soutenues dans le rapport urbanistique, de "restructurer" l'intérieur d'îlot, mais de l'envahir avec des fonctions qui n'ont pas à s'y trouver ».

À cet égard, à supposer que la partie requérante soit en droit de maintenir le hangar actuel qui occupe l'intérieur d'îlot, dès lors qu'il aurait été construit avant l'entrée en vigueur de la loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du 29 mars 1962, cela n'implique pas pour autant un quelconque droit acquis à y édifier une autre construction une fois ce bâtiment démoli.

En outre, si le projet est conforme à la destination de la zone au plan de secteur, il appartient néanmoins à l'autorité d'examiner le nouveau projet au regard du bon aménagement des lieux, l'espace situé à l'arrière d'une habitation, en zone de

cours et jardins, étant destiné habituellement à la détente et aux loisirs. Dans le cadre de cet examen, l'autorité, qui considère que des bureaux n'ont pas leur place dans une telle zone, du moins à l'étage, peut valablement estimer que le projet revient à « envahir » l'intérieur d'îlot avec « des fonctions qui n'ont pas à s'y trouver », et cela, même si la nouvelle construction n'occupera que 2/5^e de la superficie du hangar à démolir.

4. La partie requérante critique également le motif de la décision de refus de permis du 13 octobre 2016 qui relève que l'avis de principe prévoyait de déminéraliser la zone qui doit être dévolue au jardin alors que le nouveau projet y maintient une cour en béton. Elle n'établit cependant pas que ce constat est erroné. Elle ne conteste en effet pas que le projet ne prévoit pas un jardin, mais une cour, même si celle-ci sera bordée de parterres ou de plantations.

Sur ce point, le rejet de la demande de permis n'étant pas fondé sur ce seul motif, il ne peut être reproché à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir délivré le permis sous condition d'aménager cette zone différemment. Une telle possibilité relève au demeurant du pouvoir d'appréciation discrétionnaire de l'autorité.

En outre, ainsi qu'il a été précisé *supra*, la minéralisation totale de cet espace résultant actuellement de la présence du hangar ne donne pas un droit acquis à la partie requérante de maintenir une telle minéralisation de la zone de cours et jardins après la démolition de la construction qui s'y trouve.

Enfin, la motivation de l'acte attaqué est suffisante dès lors que l'autorité a exposé globalement les raisons pour lesquelles elle estimait que le projet ne constituait pas une amélioration pour le voisinage. Elle n'est pas tenue d'exposer spécifiquement en quoi la diminution de la zone construite au centre de l'îlot ne suffit pas à remettre en cause son appréciation.

5. En ce que la décision communale de refus de permis relève qu'« il n'était pas question non plus de maintenir un troisième garage en limite parcellaire avec le n° 24 », il convient de constater que l'analyse du projet d'implantation (croquis sommaires réalisés sur le plan cadastral) déposé dans le cadre de la demande d'avis préalable montre qu'un espace de parking pour deux voitures et des vélos était effectivement prévu, ces emplacements étant situés en limite mitoyenne avec la parcelle n° 143 g4, au niveau d'un entrepôt. Aucun garage n'apparaît par contre sur ces croquis.

En revanche, sur les plans joints à la demande de permis, outre ces emplacements de parking, figure un garage préexistant, en fond de parcelle, attendant

aux caves du n° 24, rue Patenier (parcelle n° 144 w3), en limite parcellaire avec le n° 24 b, rue Patenier (parcelle n° 144 v3) et communiquant avec la cour en projet.

Alors que la demande d'avis préalable ne mentionnait pas le maintien de ce garage, le rapport urbanistique joint à la demande de permis fait expressément état de l'« assainissement du garage existant » et d'une « nouvelle porte de garage placée dans un nouveau mur en bloc ».

Partant, le motif critiqué n'est entaché d'aucune erreur.

6. La partie requérante conteste encore le motif selon lequel « le projet ne constitue une amélioration, le cas échéant, que pour les demandeurs de permis, mais certainement pas pour le voisinage, et particulièrement pour le n° 24, dont les baies arrières, pourtant formalisées pour répondre à la présence du hangar existant, sont complètement obstruées par un claustra de 7 mètres de haut ».

Or, il n'appartient ni au Conseil d'État, ni à la partie requérante, de substituer son appréciation à celle de l'autorité quant à ce qui constitue ou non une « amélioration pour le voisinage », sous réserve d'une erreur manifeste d'appréciation, qui n'est pas établie en l'espèce.

La circonstance que le bâtiment projeté présente une hauteur sous faîte presque identique à celle du hangar pour une superficie moindre n'est pas suffisante, le nouveau bâtiment présentant en revanche une toiture plate.

Pour le surplus, si, selon le plan de l'étage (plan 2/3), le mur arrière de la nouvelle construction serait situé à 8,58 mètres de la façade arrière de l'habitation n°24, rue Patenier, le projet prévoit expressément la pose, en fond de parcelle, juste devant les fenêtres de cette habitation, d'un claustra d'une hauteur de 7,05 mètres en bois ajouré sur structure métallique, lequel obstruera entièrement les fenêtres de ce voisin comme cela ressort du plan 3/3 (coupe BB'). Un tel aménagement ne saurait constituer une «amélioration» pour le propriétaire du n° 24.

Quant à l'allégation selon laquelle ces baies engendreraient des vues proscrites par le Code civil, il y a lieu de rappeler qu'une contestation portant sur des droits civils relèvent de la compétence exclusive des tribunaux de l'ordre judiciaire en vertu de l'article 144 de la Constitution et que l'autorité administrative compétente pour délivrer un permis d'urbanisme apprécie le bon aménagement des lieux en termes d'aménagement du territoire. En l'espèce, l'autorité communale a pu raisonnablement considérer que l'obturation volontaire des baies d'un voisin n'était pas conforme au bon aménagement des lieux. Autoriser cet aspect du projet en

arguant du caractère illicite des vues équivaldrait à se substituer à l'autorité judiciaire, seule compétente pour statuer sur l'existence de telles vues et, le cas échéant, pour ordonner l'obturation des baies litigieuses.

7. Quant au positionnement des emplacements de parkings, en précisant que, s'ils sont nécessaires, les bureaux « se situeront au rez-de-chaussée » et que des bureaux sur pilotis ne constituent pas un bon aménagement des lieux, le collège communal indique aussi implicitement pourquoi il estime, compte tenu du projet de bureaux, que l'implantation sous les pilotis des deux emplacements de parkings n'est plus possible.

Pour le surplus, l'autorité communale a pu considérer, sans commettre d'erreur manifeste d'appréciation, que le meilleur endroit pour implanter des parkings est au plus près de l'accès à la voirie. La situation des emplacements de parkings existant dans le hangar fermé est objectivement différente de celle de parkings sous pilotis du projet et la partie requérante ne peut se prévaloir à cet égard d'aucun droit acquis.

8. Quant au souhait d'une implantation des bureaux au rez-de-chaussée, ainsi qu'il a été constaté précédemment, la partie requérante ne dispose d'aucun droit acquis à une nouvelle construction en remplacement du hangar existant. L'autorité délivrante a pu valablement estimer que des bureaux n'ont pas leur place à l'étage en intérieur d'îlot. Il ne revient pas au Conseil d'État de remettre en cause cette appréciation, sauf erreur manifeste qui n'est pas établie en l'espèce.

9. Quant à la circulation entre l'habitation et les nouveaux locaux, l'autorité communale ne commet pas d'erreur en constatant l'absence de liaison « simple et directe » entre l'habitation familiale située au n° 28, rue Patenier, et le projet. Selon les plans joints à la demande de permis, il faut descendre un escalier extérieur et traverser une cour puis un jardin pour passer des bureaux à la maison, alors que l'avis préalable précisait que le projet initial était « à mettre en relation avec la maison ».

Il n'est par ailleurs pas établi que, dans le voisinage, existent déjà des annexes du même type que celle en projet – soit une extension constituant, selon la demanderesse de permis, « une seconde partie d'habitation » – qui imposent une circulation extérieure sur diverses parcelles en zones de cours et jardins pour rejoindre le corps principal de logement.

Il résulte de ce qui précède que la première branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la deuxième branche du moyen : griefs à l'encontre de l'avis du 16 décembre 2016 de la commission d'avis sur les recours

10. La commission d'avis sur les recours a considéré que « la reconstruction du bâtiment telle que projetée génère une hauteur de construction plus impactante en termes de luminosité, d'ensoleillement et de dégagement visuel pour le voisinage (en particulier pour le voisin situé au n°13) ». La partie requérante ne démontre pas qu'une telle appréciation est entachée d'une erreur manifeste. Elle fait abstraction de ce que, à faîte similaire, une construction à toiture plate est plus imposante qu'un bâtiment présentant, comme le hangar actuel, un toit à deux versants. Par ailleurs, s'il est pertinent en ce qui concerne les voisins situés en fond de parcelle, le retrait de 7 mètres évoqué par la partie requérante est hors de propos concernant le n° 13 de la rue Henri Blès, le projet venant s'édifier tout le long du jardin de cette propriété, directement à la limite mitoyenne.

La commission d'avis sur les recours relève par ailleurs que « l'accessibilité à l'étage par l'extérieur génère une perte d'intimité pour les propriétés voisines » et vise donc la circulation de et vers la nouvelle construction. À nouveau, la partie requérante ne démontre pas une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la commission d'avis.

Quant à la violation alléguée du principe d'égalité, il appartient aux requérants se prévalant d'une telle violation de démontrer qu'ils ont subi de manière arbitraire un traitement différent par rapport à d'autres administrés se trouvant dans des conditions identiques aux leurs. Une telle démonstration n'est pas faite en l'espèce.

La deuxième branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la troisième branche du moyen : griefs à l'encontre de la proposition de décision du 17 janvier 2017 de la DGO4

11. Outre les motifs de la décision communale et de l'avis de la commission d'avis sur les recours auxquels elle se réfère, la DGO4 estime, d'une part, qu'« il n'y a pas lieu d'encourager la réaffectation de bâtiments d'arrière-zone en bureaux et en espace de vie », une telle situation étant « contraire au prescrit de l'article 1^{er} du CWATUP [...] en ce sens qu'elle ne contribue pas à créer le cadre de vie qualitatif que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle », et, d'autre part, que « la reconstruction projetée compromet les circonstances urbanistiques et architecturales des lieux en ce qu'elle présente un gabarit et une typologie en totale

rupture par rapport au cadre bâti environnant et qu'elle ne s'intègre pas au contexte bâti et non bâti existant ».

Il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation de la bonne intégration du projet à celle de l'autorité, sous réserve que le requérant établisse l'existence d'une erreur manifeste. Tel n'est pas le cas en l'espèce.

L'allégation selon laquelle la typologie et le gabarit du projet correspond au bâtiment de gauche, à l'arrière du n° 28, n'est pas démontrée par les photos jointes au dossier administratif. La photographie n° 1 montre bien, à la gauche du projet, sur la parcelle 143 g4 (propriété de la femme du gérant de la partie requérante), un bâtiment de deux niveaux (un étage construit sur pilotis et un rez-de-chaussée – partiellement (?) – dégagé) prolongé par une cour. Cependant, cette construction, selon la vue en trois dimensions déposée par la partie requérante, présente une superficie bien moindre que l'annexe en projet. Cela étant, le cadre bâti environnant ne se limite pas au voisin de gauche et de nombreuses constructions de typologie et gabarit différents de celle du projet apparaissent sur les autres photographies versées au dossier.

Quant à l'affirmation selon laquelle, eu égard à la diminution de la surface construite par rapport à la situation préexistante, le nouveau bâtiment ne pourrait qu'être une amélioration du cadre de vie dans la zone considérée, la partie requérante tente de substituer ses propres critères pour juger du bon aménagement des lieux à ceux choisis par l'autorité, sans qu'aucune erreur manifeste d'appréciation soit établie dans le chef de cette dernière.

La troisième branche du moyen n'est pas fondée.

En conclusion, le moyen n'est fondé dans aucune de ses branches.

VI. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé, en audience publique de la XIII^e chambre, le 6 juillet 2020
par :

Colette DEBROUX,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Colette DEBROUX