CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA VI^e CHAMBRE DES VACATIONS

SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o 248.136 du 12 août 2020

A. 231.459/XIII-9050

En cause : **MONTES** José,
ayant élu domicile chez
M^es Stéphane NOPERE, Pierre Yves MELOTTE et
Alysson DUTERME, avocats,
chaussé de Marche 458
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.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 5 août 2020, José Montes demande, d'une part, la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution du permis d'urbanisme octroyé par le collège communal de la ville de Namur le 24 septembre 2019 à Pierre Schobyn, ayant pour objet la transformation d'un cabinet vétérinaire et la construction d'un appartement sur un bien sis chaussée de Dinant, 1193 à Wépion et cadastré 5^ème division, section E, n° 51C et, d'autre part, l'annulation de ce même permis.

II. Procédure

Par une ordonnance du 6 août 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 août 2020.

La preuve du paiement de la contribution et des droits visés respectivement aux articles 66,6°, et à l'article 70 de l'arrêté du Régent du 23 août

1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État a été déposée à l'audience.

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

M^me^ Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, président f.f., a fait rapport.

M^e^ Alysson Duterme et Gregory Winand, avocats, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Julien Bouillard, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, auditeur au Conseil d'État, 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. Le 20 mars 2019, Pierre Schobyn introduit une demande de permis d'urbanisme pour la transformation d'un cabinet vétérinaire et la construction d'un appartement sur un bien sis Chaussée de Dinant, n°1193, à Wépion et cadastré 5^ième^ division, section E, n° 51C.

Le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur.

Le bien se situe dans le périmètre du Guide communal d'urbanisme relatif aux biens mosans.

2. Le 3 avril 2019, un relevé des pièces manquantes est adressé au demandeur de permis.

3. Le 25 avril 2019, un second récépissé de dépôt de demande de permis d'urbanisme est délivré au demandeur de permis, celui-ci ayant déposé les pièces manquantes.

4. Le 6 mai 2019, la demande est déclarée complète et l'autorité communale indique que la décision doit être envoyée dans un délai de 115 jours.

5. Le dossier fait l'objet d'une annonce de projet (pour cause d'écart au Guide communal d'urbanisme « Biens mosans ») qui se déroule du 15 au 29 mai 2019.

Aucune réclamation n'est introduite.

6. Le 17 mai 2019, la direction des routes du Service public de Wallonie émet un avis favorable conditionnel au projet.

7. Le 23 mai 2019, le département des voies publiques de la ville de Namur donne un avis favorable au projet.

8. Le 29 mai 2019, la zone de secours NAGE émet un avis favorable conditionnel au projet.

9. Le 11 juillet 2019, le collège communal décide de prolonger le délai d'instruction de 30 jours.

10. Le 13 août 2019, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel au projet.

11. Le 3 septembre 2019, le permis d'urbanisme sollicité est octroyé sous conditions par le collège communal de la ville de Namur. Il s'agit de l'acte attaqué.

12. Le 24 septembre 2019, le permis est envoyé à son bénéficiaire et au fonctionnaire délégué.

13. Le 13 juillet 2020, les chaises sont installées sur le terrain litigieux.

IV. Conditions de la suspension d'extrême urgence

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. Le paragraphe 4 de ce même article vise l'hypothèse d'un recours en suspension d'extrême urgence qui doit indiquer en quoi le traitement de l'affaire est incompatible avec le délai de traitement de la demande de suspension visée au paragraphe 1er.

V. Extrême urgence

V.1. Thèses des parties

A. La requête

Quant à l'existence d'une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en suspension ordinaire, le requérant expose avoir été alerté par les chaises posées sur le terrain voisin le 13 juillet 2020. Ayant pris contact avec son voisin pour connaître ses intentions, celui-ci lui a indiqué par un courriel du 4 août 2020 qu'il se réservait le droit de lancer les travaux à partir du 10 août 2020. Il en déduit que le péril est imminent car au moment où un arrêt de suspension ordinaire sera rendu, les travaux – et en tout cas le gros-œuvre – seront certainement suffisamment avancés pour faire subir les préjudices vantés.

Quant à sa diligence, il indique ce qui suit :

« Il n'a pas été informé de la tenue de l'annonce de projet, en manière telle qu'il n'a pu ni faire part de ses observations, ni suivre la procédure administrative, ni – plus fondamentalement – se douter de l'existence du permis attaqué.
Ce n'est que le 13 juillet 2020 qu'il a constaté la pose de chaises sur le terrain du bénéficiaire de l'acte attaqué (pièce n° 2).
Il s'est alors adressé à son voisin pour obtenir des informations complémentaires sur le projet mais n'obtiendra réponse que le 29 juillet 2020 (pièce n° 3).
Le 22 juillet 2020, il a dressé un courrier d'opposition à plusieurs autorités communales (pièce n° 4).
Il a cherché à en connaître davantage sur le projet auprès des services communaux, ce qui n'était pas chose aisée vu les restrictions d'horaires imposées par la pandémie du COVID-19.
Ce n'est que le 29 juillet 2020 qu'il a obtenu une copie du permis d'urbanisme auprès des services communaux.
Son conseil n'a eu accès au dossier administratif que le 30 juillet 2020 et n'a toujours pas obtenu copie des pièces sollicitées.
Le 30 juillet 2020, par l'intermédiaire de son conseil, il a écrit à son voisin pour connaître ses intentions quant au début des travaux (pièce n° 6).
Ce dernier lui a répondu le 4 août 2020 qu'il se réservait le droit de débuter les travaux à partir du 10 août 2020 (pièce n° 7).
Dans ces circonstances, le requérant a fait diligence ».

À l'audience, il ajoute que lors de sa visite au service de l'urbanisme le 16 juillet 2020, il n'avait pas compris qu'un permis avait été délivré comme en témoignent les extraits suivants de son courrier adressé au bourgmestre et au collège communal :

« Votre autorité intervient en première ligne de décision pour l'approbation ou non de ce projet.
[…]

En tant que plus haute autorité de la ville de Namur, j'espère que les arguments justificatifs développés ne vous laisseront pas indifférent et vous sensibiliseront positivement lors de votre future prise de décision ».

B. La note d'observations

La partie adverse ne conteste pas l'imminence du péril.

En revanche, quant à la diligence du requérant, elle constate tout d'abord que celui-ci a été informé par le bénéficiaire du permis de son intention de réaliser un projet depuis 2019. Elle estime que, sachant cela, il ne démontre pas avoir été spécialement inquiet ou proactif quant à la nature du projet durant plus d'un an, ignorant même de s'impliquer dans le cadre de l'annonce de projet.

Elle expose ensuite que depuis le 13 juillet 2020, le requérant est informé que des travaux vont se dérouler de manière imminente sur le terrain contigu au sien. Elle fait état du fait qu'il a, d'ailleurs, pu consulter le dossier auprès du service technique de l'urbanisme et obtenir les informations qu'il souhaitait le 16 juillet 2020, mais n'a pas cherché à obtenir une copie du permis d'urbanisme litigieux. Elle se réfère à sa contestation détaillée du 22 juillet 2020 adressée aux différentes autorités communales.

Selon elle, la requête adressée le 5 août 2020, soit le 23e jour suivant la prise de connaissance du placement des chaises, et donc, de la prise de connaissance de la réalisation imminente d'un projet, et le 20e jour suivant la connaissance précise de l'ensemble du dossier, « en ce compris le permis litigieux » témoigne que le requérant n'a pas fait preuve de « la plus grande diligence » pour introduire sa demande de suspension d'extrême urgence, pareille procédure réduisant les droits de la défense au strict minimum, de manière à prévenir le dommage dès que possible.

V.2. Examen

Le recours à une procédure d'extrême urgence doit rester exceptionnel et ne peut être admis que lorsque cette procédure est seule en mesure de prévenir utilement le dommage craint par le requérant alors même que le référé ordinaire ne le pourrait pas. Le requérant doit aussi avoir fait toute diligence pour prévenir le dommage et saisir le Conseil d'État dès que possible.

En l'espèce, la partie requérante a constaté le placement des chaises sur le terrain litigieux le 13 juillet 2020. Il ressort d'un courrier recommandé qu'elle a envoyé au service de l'urbanisme le 22 juillet 2020 qu'elle s'est rendue dans les locaux de ce service le 16 juillet où elle a pu consulter le dossier. Suite à cette

consultation, elle fait valoir différents arguments dans son courrier du 22 juillet, précité, pour contester le projet, montrant déjà une bonne connaissance du dossier et, notamment des plans. Il ne semble pas cependant qu'elle ait cherché à obtenir une copie du permis attaqué dès cette date aux fins d'un éventuel recours, ni que cette copie lui aurait été refusée ou aurait posé des difficultés d'accès. Toujours dans ce même courrier, elle indique qu'elle « souhaite porter le dossier aux instances supérieures pour préserver (ses) droits et éviter des préjudices importants à (sa) qualité de vie » et, en ce sens, sollicite de la cheffe du service urbanisme « une information pertinente des recours possibles légalement envisageables contre la réalisation » du projet sous sa forme actuelle.

Cette mention rend peu vraisemblable la thèse défendue à l'audience que la partie requérante n'aurait pas compris lors de sa consultation du dossier au service de l'urbanisme de la ville de Namur le 16 juillet 2020 qu'un permis avait bien été accordé, et ce depuis le 24 septembre 2019.

En ayant introduit son recours selon la procédure d'extrême urgence seulement le 5 août 2019, alors qu'elle a pu avoir connaissance de l'existence du permis dès le 16 juillet 2019 et aurait pu, dès cette date, disposer d'une copie de l'acte attaqué, il convient de considérer qu'elle a retardé sa prise de connaissance complète du permis attaqué et n'a pas fait preuve de toute la diligence requise pour saisir le Conseil d'État en extrême urgence.

La demande de suspension, selon la procédure d'extrême urgence, n'est dès lors pas recevable.

VI. À titre subsidiaire : Premier moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation des articles D.I.13, R.I.13-1 et D.IV.46 du Code de développement territorial (CoDT) et de l'incompétence de l'auteur de l'acte.

La partie requérante affirme que l'autorité n'a pas envoyé l'acte attaqué au bénéficiaire dans les formes et délais prévus par le CoDT, et qu'en conséquence, le collège communal avait perdu sa compétence de délivrer le permis d'urbanisme sollicité au profit du fonctionnaire délégué.

VI.2. Examen

L'article D.IV.46 du CoDT prévoit que la décision du collège communal octroyant le permis d'urbanisme doit être « envoyée » dans les délais qu'il détermine au bénéficiaire du permis. À défaut, le collège est dessaisi au profit du fonctionnaire délégué ou du gouvernement (article D.IV.47 du CoDT).

L'article D.I.13 du CoDT précise ce qu'il y a lieu d'entendre par « envoi » comme suit :

> « À peine de nullité, tout envoi doit permettre de donner date certaine à l'envoi et à la réception de l'acte, quel que soit le service de distribution du courrier utilisé.
> Le Gouvernement peut déterminer la liste des procédés qu'il reconnaît comme permettant de donner date certaine à l'envoi et à la réception. L'envoi doit se faire au plus tard le jour de l'échéance du délai.[…] ».

L'article R.I.13-1 du CoDT précise les modalités d'envoi comme suit:

> « Les procédés donnant date certaine à l'envoi et ou à la réception d'un acte sont :
> 1° pour l'envoi, un récépissé daté du courrier fourni par le service de distribution ;
> 2° pour la réception, un accusé de réception ou récépissé daté et signé par le destinataire du courrier ;
> 3° pour la réception, une attestation de la date de réception du courrier par son destinataire fournie par le service de distribution ».

Il résulte des dispositions qui précèdent que la décision d'octroi du permis doit non seulement être « adoptée », mais aussi « envoyée » dans les délais impartis, par un recommandé (ou équivalent). À défaut, le collège communal perd sa compétence.

En l'espèce, figure au dossier la preuve de l'envoi par recommandé de la décision attaquée au bénéficiaire, le 24 septembre 2020. Le moyen manque en fait.

VII. À titre subsidiaire : Deuxième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième 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 de l'Environnement, du Schéma de développement communal (S.D.C.) ainsi que du Règlement communal d'urbanisme partiel relatif aux Biens Mosans de la ville de Namur, devenu Guide communal d'urbanisme (G.C.U.), des articles D.IV.5 et D.II.24 du CoDT, des principes généraux de bonne administration dont le devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, la partie requérante fait grief à l'autorité communale de ne pas avoir examiné la conformité du projet avec le plan de secteur et de ne pas avoir motivé l'acte attaqué suffisamment et adéquatement.

Elle rappelle qu'en application de l'article D.II.24 du CoDT, la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence et peut accueillir d'autres activités à la condition que celles-ci ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

Elle constate que le projet, situé en zone d'habitat, comprend, d'une part, une fonction résidentielle, en ce qu'il prévoit la construction d'un appartement de 116 m^2 et, d'autre part, une fonction commerciale affectée à l'extension du cabinet vétérinaire, pour une surface totale de 270 m². Elle est d'avis qu'à l'échelle de la zone considérée, la fonction résidentielle est donc l'accessoire de la fonction non-résidentielle (commerciale). Elle estime qu'il est manifeste que le projet met en péril la destination principale de la zone, à savoir l'habitat et que l'acte attaqué ne contient aucune motivation concrète à cet égard.

Elle affirme que la condition relative à la compatibilité du projet avec le voisinage n'est pas mieux motivée, l'acte attaqué se contentant de mentionner que « le projet constitue une occupation normale en zone d'habitat » et qu'il « est compatible avec la destination générale de la zone considérée », sans aucune autre considération.

Elle ajoute que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande n'est pas plus éclairante.

Elle souligne que le projet est mixte et comprend un volet commercial de plus grande ampleur que le volet résidentiel, de sorte que la compatibilité avec le voisinage – presqu'exclusivement composé de maisons d'habitations – devait être analysée avec attention et apparaître dans la motivation de la décision.

Dans une deuxième branche, la partie requérante constate que le projet autorisé par l'acte attaqué s'écarte des indications du S.D.C. ainsi que du G.C.U., et soutient que les conditions décrétales de l'écart, à savoir que le projet ne peut compromettre les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma et qu'il doit contribuer à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis, ne sont pas respectées.

Elle expose que le projet est situé en classe B au S.D.C. qui prévoit une densité de référence comprise entre 15 et 25 logements ou équivalents logements à l'hectare, alors que la construction autorisée représente une densité de 35 logements à l'hectare.

Elle soutient que l'acte attaqué demeure totalement muet quant à la motivation de cet écart. Elle affirme que l'avis du fonctionnaire délégué auquel se rallie l'auteur de l'acte attaqué, mentionne cet écart sans toutefois le motiver.

Elle est d'avis qu'en tout état de cause, le projet ne rencontre manifestement pas les objectifs du S.D.C. en termes de densité, dès lors que la limitation de 15 à 25 logements à l'hectare a pour objectif, notamment, de maitriser l'urbanisation et le développement de l'habitat dans cette zone. Selon elle, la création d'un nouvel appartement contrevient nécessairement à cet objectif, d'autant plus que l'écart n'est pas marginal.

S'agissant des écarts au G.C.U. (Biens mosans), elle rappelle que les dispositions de la « Séquence n° 1 – Périmètre en amont de Namur » dont fait partie la parcelle concernée préconisent un coefficient d'occupation du sol (COS) de 40 % pour les biens de moins de 5 ares, ainsi que des dégagements latéraux de minimum 4 mètres et que, pour les bâtiments affectés à une activité économique, le Guide prévoit que le COS peut être de 60% pour les parcelles de moins de 10 ares.

Elle est d'avis que l'indication relative au COS vise à éviter une minéralisation excessive de la parcelle en vue de maintenir une verdurisation et une zone de cours et jardin suffisante, et que celle relative aux dégagements latéraux vise principalement à conserver une distance suffisante entre les habitations, permettant de préserver l'intimité et de limiter le sentiment d'écrasement et la perte d'ensoleillement.

S'agissant du COS, elle soutient, tout d'abord, que la motivation de l'acte attaqué contient une contradiction en ce que son auteur se réfère à la fois à l'avis du service communal d'urbanisme selon lequel le projet présente un COS de 48 %, et à l'avis du fonctionnaire délégué qui l'estime plutôt à 52 %.

Elle considère que, quoi qu'il en soit, dès lors que le bâtiment est mixte (habitat et commerce), les deux valeurs des COS devaient être cumulées, ce qui implique, selon elle, de retenir l'indication la plus stricte, à savoir un COS inférieur à 40%, en sorte que le projet s'écarte de l'indication.

S’agissant des dégagements latéraux, inférieurs à 4 mètres, elle soutient que cet écart ne pouvait être motivé par la seule considération que le bâtiment existant était déjà implanté à 1,91 mètre de la limite de propriété, parce que rien ne justifiait de prévoir un agrandissement quasi double dans la lignée de l’existant. Elle ajoute qu'il n’est pas démontré que le respect de la règle, soit un dégagement supérieur à 4 mètres, n’était pas opportun sur le plan urbanistique et architectural. Elle constate à tout le moins que l’acte attaqué ne contient aucune motivation en ce sens.

Elle estime, au vu du gabarit prévu et de l’implantation très proche de la limite de propriété, qu'un effet d’écrasement pour son habitation soit sérieusement à craindre.

Elle conclut que ces écarts contreviennent manifestement aux objectifs des instruments visés au moyen.

Dans une troisième branche, elle fait grief à l’autorité d'avoir statué sur la base d’un dossier lacunaire et, par conséquent, de ne pas avoir pu statuer en connaissance de cause.

Selon elle, la notice d’évaluation des incidences sur l’environnement présente des lacunes et des incohérences. Elle reproche à l'auteur de projet d'avoir indiqué que celui-ci ne portait pas atteinte à l’esthétique générale du site ou n'avait pas d'impact paysager, alors qu'il est énorme, qu'il a pour vocation de transformer un bâtiment à l’architecture relativement simple, recouvert d’une toiture à quatre versants, en un bloc rectangulaire énorme pourvu d’une toiture plate et que les zones de verdure situées à l’arrière du bâtiment existant seront purement et simplement minéralisées, pour l’essentiel. Elle estime qu'il porte une atteinte manifeste à l’esthétique générale du site, composé essentiellement de villas mosanes.

Elle affirme également que le projet aura un effet de rupture dans le paysage naturel ou par rapport aux caractéristiques de l’habitat traditionnel de la région ou du quartier (densité, implantation, gabarit,…), alors que la notice d’évaluation des incidences indique le contraire.

Elle constate encore que la notice affirme que le projet est compatible avec le voisinage étant donné qu’il « s’inscrit dans un contexte rural composé presqu’exclusivement d’habitations », alors que le bâtiment comprend un volet commercial de plus grande ampleur que le volet résidentiel. Quand bien même l’activité non-résidentielle préexisterait, elle est d'avis qu’une analyse concrète de la compatibilité du projet avec le voisinage devait être réalisée, tant par l’autorité

compétente que par le demandeur de permis d'urbanisme, et que cette motivation devait apparaitre dans le permis, alors que tel n'est pas le cas en l'espèce.

Elle ajoute que la motivation du permis quant à l'absence de nécessité de réaliser une étude d'incidences sur l'environnement est stéréotypée et ne contient pas les moyens de fait et de droit sur lesquels l'autorité se base pour tirer de telles conclusions.

Dans une quatrième branche, elle affirme que l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant qu'il s'agissait d'un projet « sobre » et de nature à s'intégrer au cadre bâti et non bâti, alors que le bâtiment est très important, tant en termes d'implantation (à moins de 2 mètres de la limite de propriété et créant une minéralisation de la parcelle excessive) qu'en termes de gabarit (surface doublée, hauteur démesurée).

VII.2. Examen

Sur la première branche

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, tout acte administratif, au sens de l'article 1er, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision et qui doit permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'article D.II.24 du CoDT dispose comme suit :

« La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.
Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage ».

Il ressort de cette disposition que la zone d'habitat est une zone pouvant accueillir d'autres activités que celles purement résidentielles, à la condition que celles-ci ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'elles soient compatibles avec le voisinage.

S'agissant de la première condition, elle doit s'apprécier *in abstracto*, c'est-à-dire sans avoir égard aux caractéristiques et aux constructions et activités

existantes dans le voisinage. Ainsi, la mise en péril de la destination principale de la zone doit s'analyser en fonction des caractéristiques de cette zone, à un endroit donné du territoire, et non à l'échelle de la zone dans son ensemble.

S'agissant de la seconde condition, elle impose qu'il soit tenu compte de l'importance, de la nature (activité) et des caractéristiques de la construction, tant celle projetée mais également des constructions existantes dans le voisinage. Il s'agit davantage d'une appréciation *in concreto*.

L'autorité qui délivre le permis doit procéder à l'examen de cette compatibilité. Cet examen doit ressortir du dossier et du permis délivré.

En l'espèce, le projet prend place en zone d'habitat et comprend à la fois une fonction résidentielle, un appartement de 116 m^2, et une fonction commerciale liée à l'extension du cabinet vétérinaire.

L'acte attaqué est tout d'abord motivé par référence à l'avis du fonctionnaire délégué, lequel indique ce qui suit:

« Considérant que le projet, par son mode d'implantation, son gabarit, et les teintes des matériaux mis en oeuvre, est de nature à s'intégrer au cadre bâti environnant;
Considérant qu'au vu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural; ».

Ensuite, l'autorité communale ajoute des considérations qui lui sont propres, notamment ce qui suit:

« Considérant que le projet est voué à la transformation d'un cabinet vétérinaire et la construction d'un appartement pour une superficie de parcelle réellement construite de 270,43 m² sur une parcelle d'une contenance totale de 569 m²;
Considérant que le projet constitue une occupation normale en zone d'habitat; qu'il participe donc à une gestion équilibrée du milieu et du cadre de vie et qu'il n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; ».

Ainsi, l'autorité communale a indiqué tenir compte de la situation existante, à savoir que la fonction commerciale liée à l'activité de vétérinaire était déjà présente sur la parcelle, pour considérer que son extension et la création d'un appartement ne compromettait pas la destination générale de la zone, soit la résidence. Elle a également tenu compte de l'occupation du projet par rapport à la taille de la parcelle. Enfin, ses caractéristiques propres ont été prises en considération au regard du cadre bâti environnant pour conclure à sa compatibilité. Les motifs précités montrent que l'autorité communale a bien examiné la compatibilité du projet par rapport à la zone dans laquelle elle prend place, que ce soit au regard de la destination de cette zone ou du voisinage. Au vu du projet, de tels motifs sont suffisants et adéquats.

Prima facie, la première branche du deuxième moyen n'est pas sérieuse.

Sur la deuxième branche

L'article D.IV.5 du CoDT prévoit qu'un permis d'urbanisme peut s'écarter d'un document à valeur indicative, tel que le S.D.C ou le G.C.U., moyennant une motivation démontrant que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le document, et contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

En l'espèce, l'acte attaqué indique que le projet présente une densité de 35 logements à l'hectare et implique un écart aux dispositions du S.D.C. qui prévoient, en classe B, que la densité de référence est comprise entre 15 et 25 logements ou équivalents logements à l'hectare.

L'acte attaqué est motivé comme suit sur ce point, en référence à l'avis du service d'urbanisme de la commune:

« Attendu la localisation du projet en zone de "bourgades" au schéma de développement communal qui se caractérise par une offre de services, d'équipements et de commerces au noyau villageois de Wépion et à l'habitat environnant;
Considérant que le programme projeté est en totale adéquation avec les options d'urbanisation dudit schéma;
Attendu que le projet se développe sur une parcelle d'angle et le long d'une voirie régionale à grand trafic; que cette implantation particulière justifie un programme mixte en rapport avec le développement et le dynamisme centrés sur la bourgade; ».

Il est également motivé par référence à l'avis du fonctionnaire délégué, lequel a estimé que les écarts au S.D.C. et au G.C.U. pouvaient être accordés aux termes des considérations suivantes:

« Considérant que le projet porte sur la transformation d'un cabinet vétérinaire et la création d'un logement;
Considérant que le programme mixte envisagé est adapté à la localisation de la parcelle le long d'une voirie régionale fréquentée et répond aux objectifs de développement de la bourgade prévu par le schéma de développement communal;
Considérant que le bâtiment existant est implanté à moins de 4 m de la limite latérale gauche; qu'il est par conséquent impossible de respecter le recul imposé par le guide;
Considérant que l'emprise au sol parait acceptable au vu de la configuration des lieux (parcelle d'angle), des implantations et des profondeurs des constructions voisines ainsi que de l'activité projetée; que le COS est, par ailleurs, inférieur à celui admis pour les activités commerciales à cet endroit;
Considérant que le projet est sobre;

Considérant que le projet, par son mode d'implantation, son gabarit, et les teintes des matériaux mis en oeuvre, est de nature à s'intégrer au cadre bâti environnant;
Considérant qu'au vu de la situation existante, le projet ne compromet pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;
Considérant que le projet contribue à la gestion des paysages bâtis ou non bâtis; ».

Par ces différents motifs auxquels s'est référé l'auteur de l'acte attaqué, celui-ci a indiqué pouvoir s'écarter de la densité prévue du schéma compte tenu de la zone dans laquelle le projet est localisé et surtout sa situation en coin de parcelle et le long d'une voirie régionale fréquentée qu'il estime conforme à l'option visant le "développement et le dynamisme centrés sur la bourgade". Une telle motivation, au vu du projet concerné, apparaît suffisante et adéquate.

Ce projet implique également deux écarts au G.C.U. (Biens mosans). Le premier est relatif au coefficient d'occupation du sol (COS), le second aux dégagements latéraux.

S'agissant du COS, le G.C.U. préconise pour la « Séquence n° 1 – Périmètre en amont de Namur » un coefficient de 40% pour les biens de moins de 5 ares, et pour les bâtiments affectés à une activité économique, il peut être de 60% pour les parcelles de moins de 10 ares.

L'acte attaqué est motivé comme suit sur cet écart, se référant à l'avis du service communal d'urbanisme:

« Considérant que le projet porte principalement sur l'extension et la reconfiguration d'un cabinet vétérinaire; que cette activité est considérée comme une activité de commerce; que pour ce type d'activité, le GCU prévoit une emprise au sol acceptable de 60% ; qu'en l'occurrence le projet s'inscrit dans cette fourchette (52%);
Considérant que le bâtiment existant s'implante à 1,91 m de la limite de propriété gauche; que pour cette raison, il est impossible de respecter le prescrit des 4 m minimum. Que néanmoins, le jeu des volumes et des dégagements irréguliers qui sont projetés permettront de dynamiser l'espace et de rompre la monotonie d'une implantation en milieu de parcelle rencontrant l'option du GCU;
Estimant que bien que situé le long d'une voirie régionale de grand gabarit, le caractère paysager vert et ouvert est très prégnant dans l'environnement et qu'il doit être préservé et confirmé par la verdurisation des zones de recul ; que pour cette raison, iI y a lieu de conditionner le permis à la plantation de haies d'essence indigène à front de(s) voirie(s) en limite de propriété, hormis les accès au bâtiment; ».

Par ailleurs, le fonctionnaire délégué à l'avis duquel l'auteur de l'acte attaqué se réfère également a considéré, dans le même sens, que « le COS est, par ailleurs, inférieur à celui admis pour les activités commerciales à cet endroit ».

Ainsi que la partie requérante elle-même l'a souligné, le projet porte principalement sur l'extension du cabinet vétérinaire, la surface prévue pour

l'appartement étant moindre. Partant, pour autoriser l'écart, l'autorité a pu prendre en considération le coefficient d'occupation des sols de référence du G.C.U. pour l'activité de commerce et constater que celui du projet y était inférieur. Un tel motif apparaît suffisant et adéquat au regard des objectifs du guide.

S'agissant des dégagements latéraux, ils sont inférieurs à 4 mètres.

Il ressort des motifs de l'acte attaqué précités que son auteur a non seulement tenu compte du fait que le bâtiment existant se trouvait déjà à 1,91 m des limites de propriété mais a également considéré que « le jeu des volumes et des dégagements irréguliers qui sont projetés permettront de dynamiser l'espace et de rompre la monotonie d'une implantation en milieu de parcelle rencontrant l'option du GCU » pour autoriser l'écart sollicité. Une telle motivation témoigne d'une appréciation concrète du projet de la part de l'autorité communale qui justifie de manière suffisante et adéquate pourquoi les dégagements prévus peuvent être autorisés. La partie requérante reste en défaut de démontrer que les objectifs du G.C.U. ne sont pas respectés en l'espèce.

La deuxième branche du deuxième moyen n'est, *prima facie*, pas sérieuse

Sur la troisième branche

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité de refuser ou délivrer un permis en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation. Elle doit contenir des renseignements complets, précis et exacts. Les défauts ou lacunes dont elle serait affectée ne peuvent toutefois entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière.

En l'espèce, les différentes pièces jointes à la demande, ainsi que les avis émis par le service communal de l'urbanisme et par le fonctionnaire délégué, ont permis à l'autorité communale d'avoir une perception complète et exacte du projet et de prendre la décision attaquée en toute connaissance de cause, comme le révèlent les motifs de sa décision. Les plans permettent de constater qu'il s'agit en l'espèce d'autoriser la rehausse et l'extension d'un bâtiment à l'origine de plain-pied en construction rez + 1, ce qui correspond à d'autres constructions présentes dans le voisinage, dont l'habitation de la partie requérante. Les défauts de la notice d'évaluation tels qu'ils sont allégués s'apparentent à des divergences d'appréciation,

et non à des lacunes. Ils ne sont pas de nature à entraîner l'annulation du permis attaqué.

La troisième branche du deuxième moyen n'est, *prima facie*, pas sérieuse.

Sur la quatrième branche

Il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti, il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure, il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, la partie requérante tente de faire prévaloir sa propre perception du bon aménagement du territoire, estimant que le projet de par son gabarit et son implantation ne peut être qualifié de « sobre ». Elle ne démontre pas pour autant que l'autorité communale a commis une erreur manifeste d'appréciation, les avis recueillis durant l'instruction étant d'ailleurs favorables ou conditionnels, et les conditions préconisées étant imposées**.**

Prima facie, la quatrième branche du deuxième moyen n'est pas sérieuse.

VIII. Troisième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

Le troisième moyen est pris de la violation de l'article D.IV.53 du CoDT, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1 à 3, de l'absence, de l'insuffisance, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs, de la violation du principe de bonne administration, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité et de l'excès de pouvoir.

La partie requérante estime que la condition qui impose la « plantation de haies d'essence indigène à front de(s) voirie(s) se fera en limite de propriété, hormis

les accès au bâtiment » est trop imprécise quant au genre d'arbustes et à leur taille, alors que « si l'objectif est de masquer la construction, ces données sont essentielles ».

VIII.2. Examen

L'article D.IV.53 du CoDT précise que « le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code ».

Les conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. Elles ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué indique que la condition critiquée par la partie requérante a pour objectif de maintenir une certaine verdurisation de la parcelle. Partant, telle qu'elle est formulée, elle est suffisamment précise en ce qu'elle indique qu'il doit s'agir d'arbustes d'essence indigène pouvant s'implanter sous forme de haies.

Le troisième moyen n'est, *prima facie*, pas sérieux.

L'une des 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 fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La demande de suspension d'extrême urgence est rejetée.

Article 2.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1er, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État, le présent arrêt sera notifié par télécopieur.

Article 4.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la VIe chambre des vacations siégeant en référé, le 12 août 2020 par :

Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État, président f.f.,
Caroline Hugé,	greffier.

Le Greffier,	Le Président,
Caroline Hugé.	Anne-Françoise Bolly.