CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

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

A R R Ê T

n^{o} 249.884 du 23 février 2021

A. 230.993/XIII-8997

En cause : 1. **MERLEVEDE** Marie-France,

2. **STAVAUX** Romain,

ayant tous les deux élu domicile chez
M^{e} Lionel-Albert BAUM, avocat,
rue du Lombard 67
5000 Namur,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^{e} Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège,

Partie intervenante :

la société privée à responsabilité limitée IMAQ,
ayant élu domicile chez
M^{e} Michaël PILCER, avocat,
avenue Albert-Elisabeth 46
1200 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 9 février 2021, Marie-France Merlevede et Romain Stavaux demandent la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la décision du 25 novembre 2019 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre à la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Imaq un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble à appartements à front de rue et d'un ensemble de bureaux en intérieur d'îlot sur un bien situé rue Lucien Namêche n°^{s} 13 et 13A à Namur.

Par une requête introduite par la voie électronique le 2 juin 2020, Marie-France Merlevede et Romain Stavaux ont demandé l'annulation de cette même décision.

II. Procédure

Par une requête introduite le 17 juillet 2020, la SPRL Imaq a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 11 septembre 2020.

La partie adverse a déposé le dossier administratif.

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

Dans le cadre de la procédure en suspension selon la procédure d'extrême urgence, les parties adverse et intervenante ont déposé chacune une note d'observations.

Par une ordonnance du 10 février 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 18 février 2021.

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

M[e] Lionel-Albert Baum, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M[e] Xavier Drion, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M[e] Michaël Pilcer, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section 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 8 janvier 2019, la SPRL Imaq introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour l'objet la construction d'un immeuble à appartements à front de rue et d'un ensemble de bureaux en intérieur d'îlot sur un bien situé rue

Lucien Namêche n^{os} 13 et 13A à Namur et cadastré 1ère division, section C, n° 168a2/2 et 168b2/2.

Au plan de secteur de Namur, le bien est situé en partie en zone d'habitat et en zone de services publics et d'équipements communautaires pour le surplus. Il figure également dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique. Enfin, le schéma de développement communal de Namur classe le bien en zone de centre urbain (classe A+) et en zone de services publics et d'équipements communautaires dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique.

La première partie requérante est propriétaire de deux immeubles situés aux numéros 15 et 17 de la rue Namêche, tandis que la seconde partie requérante est locataire d'un appartement de l'immeuble situé au numéro 17 de cette rue.

2. A la suite du dépôt des pièces manquantes effectué par la demanderesse de permis, le fonctionnaire délégué délivre, le 11 février 2019, un accusé de réception dans lequel il considère que le dossier est complet et que le projet ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences.

3. Une première enquête est organisée du 4 au 18 mars 2019 au motif que le projet déroge au plan de secteur et à certaines dispositions du guide régional d'urbanisme.

Trois réclamations sont introduites, l'une d'elles émanant de la première partie requérante.

4. En sa séance du 12 mars 2019, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) émet un avis défavorable.

5. En sa séance du 3 avril 2019, le collège communal de Namur émet un avis défavorable.

6. Le 31 mai 2019, le fonctionnaire délégué invite la demanderesse de permis à produire des plans modificatifs.

7. Le 12 juillet 2019, la demanderesse de permis dépose un jeu de plans modificatifs comportant notamment une modification de la volumétrie du bâtiment projeté à front de voirie, une modification des volumes projetés en arrière zone et une diminution du nombre d'emplacements de parking situés en sous-sol.

8. Le fonctionnaire délégué délivre un accusé de réception de plans modificatifs le 18 juillet 2019.

9. Une seconde enquête publique est organisée du 31 juillet au 2 septembre 2019.

Quatre réclamations sont introduites, l'une d'elles émanant de la première partie requérante.

10. En sa séance du 27 août 2019, la CCATM émet un nouvel avis défavorable.

11. En sa séance du 1er octobre 2019, le collège communal remet un avis favorable conditionnel.

12. Le 25 novembre 2019, le fonctionnaire délégué délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est notamment motivée comme suit :

« […]
Considérant que la demande déroge au plan de secteur pour le motif suivant : affectation non conforme à la zone de services publics et d'équipements communautaires;
Considérant que la demande s'écarte du Schéma de développement communal pour le motif suivant : affectation non conforme à la zone de services publics et d'équipements communautaires;
Considérant que la demande s'écarte du contenu à valeur indicative d'un guide pour les motifs suivants:
- la construction en zone de cours et jardins;
- les toitures;
Considérant que la demande est soumise conformément aux articles D.IV.40, alinéa 2, R.IV.40-1, § 1, 3°, D.IV.40, alinéa 3 et R.IV.40-2, § 1, 2° a une enquête publique;
Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code;
Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 04/03/2019 au 18/03/2019;
Considérant que 3 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;
Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :
- vue sur les jardins voisins;
- la zone de cours et jardins est un patrimoine vert à préserver;
- une réclamante n'a pas reçu l'avis d'enquête. Celle-ci était fort courte;
- inquiétude quant au risque de dégâts que pourrait causer la réalisation du parking souterrain ;
- préserver les ifs communs remarquables;
- hauteur du bâtiment trop importante ;
- perte d'ensoleillement;
- une réclamante s'étonne de la présence de toitures plates;
- décrochement significatif avec l'alignement arrière des bâtiments existants;

- bâtiment beaucoup [plus] important que le bâtiment en ruine existant;
- le gabarit en intérieur d'îlot ne serait-il pas plus intégré s'il était dégressif par rapport au volume principal;
- risque d'enclaver les jardins des bâtiments n° 15, 17, 19;

Considérant que l'avis de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité est réputé favorable par défaut;
Considérant que l'avis du Collège communal de Namur, sollicité en date du 11/02/2019 et transmis en date du 10/04/2019, est défavorable;
Considérant que l'avis de la Zone de Secours NAGE, sollicité en date du 11/02/2019 et transmis en date du 19/03/2019, est défavorable ;
Considérant que le demandeur a produit des plans modificatifs ayant fait l'objet, en application de l'article D.IV.43 du Code, d'un accusé de réception daté du 18/07/2019;
Considérant que ces plans sont soumis conformément aux articles D.IV.40, alinéa 2, R.IV.40-1, § 1, 3°, D.IV.40, alinéa 3 et R.IV.40-2, § l, 2° à une enquête publique;
Considérant que l'enquête publique a eu lieu conformément aux articles D.VIII.7 et suivants du Code;
Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 31/07/2019 au 02/09/2019;
Considérant que 4 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique;
Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- le niveau du rez-de-chaussée du n° 13 est plus haut de plus d'un mètre que celui des autres maisons de la rue et plus haut que le trottoir. II ne peut donc servir de référence;
- les jardins voisins ne bénéficieront plus de soleil;
- vue sur les jardins;
- un bâtiment sans étage serait plus adéquat en zone de cours et jardins;
- risque pour la stabilité des bâtiments adjacents (parking souterrain);
- dommage que les ifs communs aient été abattus;

Considérant que l'avis du Collège communal de Namur, sollicité en date du 18/07/2019 et transmis en date du 02/10/2019, est favorable conditionnel;
Considérant que l'avis de la Zone de Secours NAGE, sollicité en date du 18/07/2019 et transmis en date du 06/08/2019, est favorable conditionnel;
Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis défavorable en date du 27/08/2019 ;
Considérant que le projet a été revu de manière à répondre aux remarques formulées par le Collège communal :

- Modification de la volumétrie et du traitement architectural du bâtiment projeté à front du domaine public;
- Diminution sensible des volumes projetés en arrière zone (affectation de bureaux);
- Nouvelle organisation du sous-sol avec diminution du nombre d'emplacements de parking (14 à la place des 19 initialement prévus);

Considérant l'avis favorable du Collège communal du 01/10/2019 aux conditions suivantes :

- Suppression des 3 lucarnes projetées (1 en versant arrière du bâtiment existant et 2 en versants avant et arrière du bâtiment projeté), ces dernières par leur localisation et leur ampleur ne constituant pas les lucarnes typiques du centre ancien et entraînant une lecture perturbée du volume de toiture;
- Diminution du gabarit du volume arrière surmonté d'une toiture plate verte par la suppression du dernier niveau (plateau de bureaux) permettant :
  - D'une part, une meilleure cohabitation des fonctions tant au sein de la parcelle que pour le voisinage direct (suppression de vis-à-vis trop directs);
  - D'autre part, un meilleur équilibre entre le programme envisagé et l'offre de stationnement en domaine privé;
- La réalisation d'une toiture jardin sur le volume précité;

Considérant que le projet permettra de mettre fin à un chancre situé au centre-ville de Namur; que la parcelle est actuellement occupée par des constructions en ruines et un terrain vague;

Considérant que les bâtiments en ruines existants seront démolis; que les murs mitoyens sont préservés;
Considérant que le projet se situe partiellement en zone de services et d'équipements communautaires; que les bâtiments situés dans cette zone sont des anciens ateliers construits avant l'entrée en vigueur du plan de secteur;
Considérant que l'école, située à l'arrière des parcelles faisant l'objet de la demande, ne désire pas s'étendre sur celles-ci;
Considérant que la zone de service public et d'équipements communautaires couvre tout l'intérieur de l'important îlot dans lequel le projet prend place; qu'elle couvre notamment les bâtiments de l'administration communale et ceux de l'institut Saint-Louis;
Considérant au vu de l'ampleur de la zone de services publics et d'équipements communautaires, que le projet ne compromettra pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application;
Considérant que le bâtiment principal s'implante en zone d'habitat, dans la prolongation du front bâti existant de part et d'autre du terrain;
Considérant que le volume principal présente un gabarit de type R+4+T ; qu'il apparait adéquat au regard des gabarits existants dans la rue et plus particulièrement des gabarits des 2 bâtiments voisins;
Considérant, en effet, que son gabarit permet de faire une transition harmonieuse entre les gabarits des 2 constructions voisines (R+4+T et R+2+T);
Considérant que la remarque du Collège communal relative aux lucarnes est fondée; que celles-ci, par leurs dimensions, ne sont pas typiques du centre ancien et ne s'harmonisent pas avec les façades des bâtiments existant et projeté;
Considérant que si les 2 lucarnes du bâtiment principal projeté doivent être préservées pour rendre les locaux habitables, elles peuvent néanmoins être réduites; que la lucarne prévue en façade avant devrait être limitée aux 2 fenêtres centrales (la fenêtre de gauche et celle de droite seront supprimées); que la lucarne prévue à l'arrière devrait être axée sur la fenêtre gauche du séjour du 4ème étage et limitée à la largeur de celle-ci (2,5 m); que la terrasse du 5ème étage devrait être supprimée;
Considérant que la lucarne projetée dans le bâtiment existant (13A) n'est pas suffisamment en relation avec l'architecture de la façade; qu'elle ne peut pas être autorisée;
Considérant qu'au vu de l'occupation historique de la zone de cours et jardins, le développement en arrière zone peut être admis; que les constructions en intérieur d'îlot s'implantent au droit des constructions existantes;
Considérant que les bureaux situés à l'arrière ne seront pas libres d'accès au public depuis l'espace public; que les affectations projetées sont similaires et compatibles avec les fonctions existantes à proximité (bureaux, logements, école…);
Considérant que le volume avec les toitures en Shed respecte la volumétrie du bâtiment existant; que seule la partie mitoyenne à l'école sera reconstruite sur un seul niveau pour permettre à l'école de créer des ouvertures pour les nouvelles classes;
Considérant que les volumes secondaires présents sur les parcelles avoisinantes comportent majoritairement 2 niveaux; qu'il ne paraît pas incongru de prévoir 2 niveaux à cet endroit;
Considérant, par ailleurs, qu'il ressort de la coupe EE' que le volume de bureaux à toiture plate est partiellement enterré par rapport au niveau naturel du sol;
Considérant que ce volume s'implante à environ 5,6 m de la limite de propriété latérale gauche la plus proche; qu'au vu de cette distance, de la présence d'un mur mitoyen le long de la propriété voisine et du gabarit projeté, le projet n'est pas susceptible d'entraîner une perte d'ensoleillement ni une perte d'intimité significatives ni des nuisances anormales pour le voisinage dans un environnement densément bâti;
Considérant que les toitures plates sont fréquemment utilisées pour couvrir les volumes secondaires situés en intérieurs d'îlot dans le centre ancien; que les toitures plates seront végétalisées;

Considérant que les matériaux projetés (briques brun-rouge, crépis blanc, ardoises en toiture) sont fréquemment utilisés dans le centre ancien et permettront d'intégrer le projet dans son environnement;
Considérant que le projet comporte 14 places de parking ;
Considérant qu'il ressort de l'avis du Département des Voies publiques que l'offre de stationnement est supérieure aux préceptes du guide de stationnement communal recommandant un emplacement de stationnement par logement et un emplacement par 120 m² de surface brute de bureaux, soit 7 emplacements au total;
Considérant, dès lors, qu'il n'y a pas lieu de suivre la remarque du Collège communal affirmant que la suppression d'un plateau de bureaux permettra un meilleur équilibre entre le programme envisagé et l'offre de stationnement en domaine privé;
Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il ne paraît pas nécessaire de supprimer le dernier niveau du volume arrière surmonté d'une toiture plate verte (plateau de bureaux); que ce dernier n'engendrera pas [de] perte d'ensoleillement ni d'intimité pour le voisinage; qu'il présente un gabarit similaire aux volumes secondaires existants au sein du même îlot; que les bureaux, fonction déjà présente dans le quartier, sont compatibles avec le logement; que le nombre d'emplacements de stationnement est supérieur aux recommandations du guide de bonnes pratiques communal et répond aux besoins du projet;
Considérant que la cour et le jardin seront agrémentés d'arbres et de plantations; que le projet, par la suppression d'une friche urbaine et la revalorisation de l'intérieur de l'îlot, répond aux objectifs d'aménagement du guide régional d'urbanisme visant l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement et la requalification des intérieurs d'îlot;
Considérant que le projet respecte les recommandations du schéma de développement communal en termes de densité et de mixité de fonctions;
Considérant que le projet ne compromet pas les objectifs d'aménagement du territoire contenus dans le schéma visant à enrayer l'étalement urbain;
Considérant que le projet répond à la volonté régionale de densification des centres et d'utilisation rationnelle du territoire;
Considérant qu'au vu de la situation existante, le projet ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur et le caractère architectural de la zone;
Considérant que le projet contribue à la gestion des paysages bâtis ou non bâtis;
Considérant que les articles D.IV.5, D.IV.11 et D.IV.13 du Code peuvent être appliqués;
Pour les motifs précités,

DECIDE:

Article 1er. Le permis d'urbanisme sollicité par la société IMAQ sprl est refusé pour la lucarne en façade arrière du bâtiment existant (13A).
Le permis d'urbanisme sollicité par la société IMAQ sprl est octroyé pour la construction d'un immeuble à appartements à front de rue et d'un ensemble de bureaux en intérieur d'îlot aux conditions suivantes:

- réduire la lucarne prévue en façade avant du nouveau bâtiment principal. La lucarne sera limitée aux 2 fenêtres centrales (la fenêtre de gauche et celle de droite seront supprimées);
- axer la lucarne prévue à l'arrière du nouveau bâtiment principal sur la fenêtre gauche du séjour du 4ème étage et limiter sa largeur à celle de cette fenêtre (2,5 m);
- supprimer la terrasse du 5ème étage du bâtiment projeté;
- respecter les conditions émises par la Zone Secours Nage dans son avis du 05/08/2019;
- respecter les conditions émises par le Département des voies Publiques dans ses rapports du 13/08/2019 et du 08/03/2019.

[…] ».

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. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles D.II.21, § 2, 4°, R.II.21-8, D.II.24, alinéa 2, D.II.26, § 1er, D.IV.5, D.IV.11, D.IV.12, D.IV.13, D.IV.40, alinéa 2, D.IV.53, alinéa 1er, D.III.2 et D.III.11 du Code du développement territorial (CoDT), de l'article 397 du guide régional d'urbanisme (GRU) relatif aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme, du schéma de développement communal de Namur, des articles 414 et suivants du guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, des articles 10 et 11 de la Constitution, du principe d'égalité et de non-discrimination, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'insuffisance et de l'inexactitude dans les motifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, elles critiquent l'implantation de l'immeuble de bureaux – situé sur la droite – en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur. Elles soutiennent que l'acte attaqué ne motive pas adéquatement le respect des conditions requises pour une dérogation régulière à cette affectation.

Elles critiquent en premier lieu la motivation de l'acte attaqué au regard de la condition prévue à l'article D.IV.13, 1°, du CoDT. Elles affirment à cet égard qu'il est insuffisant de se référer aux constructions existantes actuellement, que la justification ne tient pas compte de l'évolution du cadre bâti et non bâti à cet endroit – désormais entouré d'espaces de cours et jardins des habitations situées le long de la rue Lucien Namêche – et qu'il est erroné de soutenir que l'immeuble projeté s'implante au droit des constructions existantes, d'autant plus que cet immeuble de

deux niveaux présente, selon elles, un gabarit et une volumétrie sans commune mesure avec les constructions existantes.

En deuxième lieu, elles critiquent la motivation de l'acte attaqué au regard de l'article D.IV.13, 2°, du CoDT en faisant valoir que son auteur devait s'assurer, également au regard de la zone contiguë à celle à laquelle le projet déroge, en l'espèce la zone d'habitat, que le projet ne mettait pas en péril la destination de résidence prévalant autour du site concerné et qu'il était compatible avec le voisinage existant. Selon elles, l'auteur de l'acte a totalement manqué à cette obligation.

En troisième lieu, elles estiment que la motivation de l'acte attaqué est erronée au regard de la condition prévue à l'article D.IV.13, 3°, du Code en ce que l'autorité affirme que l'immeuble de bureaux s'implante au droit des constructions existantes, a une volumétrie similaire aux constructions existantes ou présente une volumétrie similaire à celle des volumes secondaires situés sur les propriétés voisines.

En quatrième lieu, elles reprochent à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir apprécié le projet au regard du périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique au plan de secteur.

Dans une deuxième branche, elles dénoncent la violation de l'article 397 du guide régional d'urbanisme applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme. La critique porte d'abord sur la construction d'un nouvel immeuble de bureaux en zone de cours et jardins sur la base d'une motivation qui confond construction et restauration, d'une part, reconstruction et démolition sans construction, d'autre part, et enfin reconstruction et requalification.

Elles font ensuite grief à l'autorité de ne pas avoir justifié suffisamment la dérogation portant sur la profondeur des parkings.

Elles dénoncent enfin la violation du schéma de développement communal, qui situe l'immeuble de bureaux dans une zone de services publics et d'équipements communautaires, dans la mesure où, à leur estime, l'autorité ne tient pas entièrement compte des objectifs de ce schéma en ne privilégiant pas les destinations admises en zone d'habitat.

Dans une troisième branche, elles font état d'une violation du GRU relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite.

V.2. Examen prima facie

A. Sur la première branche

1. L'immeuble de bureaux à toiture plate, sur lequel se concentrent les griefs des parties requérantes, est implanté à cheval sur une zone de services publics et d'équipements communautaires et sur une zone d'habitat au plan de secteur.

2. L'article D.IV.13 du CoDT est libellé comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut être octroyé en dérogation au plan de secteur ou aux normes du guide régional d'urbanisme si les dérogations :
1° sont justifiées compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé;
2° ne compromettent pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur ou des normes du guide régional d'urbanisme dans le reste de son champ d'application;
3° concernent un projet qui contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Concernant la nécessité de déroger au plan de secteur, il y a lieu de vérifier si, à travers les motifs donnés à cet égard, l'administration a montré que la dérogation n'était pas accordée par facilité mais après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe et après avoir conclu qu'en raison d'impératifs techniques ou juridiques, elle était nécessaire pour la réalisation optimale du projet. La motivation sur cet aspect peut être succincte, pour autant qu'elle ne soit pas vague et passe-partout.

3. La première condition mise à la dérogation par l'article D.IV.13, 1°, du CoDT est que celle-ci soit justifiée compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu précis où celui-ci est envisagé.

L'acte attaqué justifie la dérogation en énonçant en substance que le projet permet de mettre fin à un chancre urbain par la démolition des constructions existantes en ruine, que l'école située à l'arrière des parcelles faisant l'objet de la demande ne désire pas s'étendre sur celles-ci, qu'au vu de l'occupation historique de la zone de cours et jardins, le développement en arrière zone peut être admis et que les constructions en intérieur d'îlot s'implantent au droit des constructions existantes. Ces motifs, pris ensemble, sont adéquats et justifient la dérogation compte tenu des spécificités du projet au regard du lieu où celui-ci est envisagé.

La motivation ne paraît pas s'exposer aux critiques que lui adressent les parties requérantes. D'une part, elle ne se réduit pas à une simple référence aux constructions existantes en intérieur d'îlot. D'autre part, l'immeuble de bureaux

critiqué s'implante à proximité de constructions existantes situées à l'arrière de la parcelle n°170b5 (garages individuels) et à l'arrière de la parcelle de l'intervenante, sans compter les bâtiments de l'école.

4. La deuxième condition qu'impose l'article D.IV.13, 2°, du Code est que la dérogation ne compromette pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application.

L'auteur de l'arrêté attaqué affirme que la zone de services publics et d'équipements communautaires couvre tout l'intérieur de l'important îlot dans lequel le projet prend place et que cette zone comporte notamment les bâtiments de l'administration communale et ceux de l'institut Saint-Louis. Il considère qu'au vu de l'ampleur de cette zone, le projet ne compromet pas la mise en œuvre cohérente du plan de secteur dans le reste de son champ d'application. Cette dernière conclusion paraît évidente en ce qui concerne la zone de services publics et d'équipements communautaires.

Par ailleurs, l'auteur de l'acte attaqué tient compte de la zone d'habitat et précise que les bureaux situés à l'arrière ne seront pas libres d'accès au public depuis l'espace public et que les affectations projetées sont similaires et compatibles avec les fonctions existantes à proximité (bureaux, logements, école…). Il ajoute que les bureaux, fonction déjà présente dans le quartier, sont compatibles avec le logement. Il paraît peu plausible, dans ces conditions, que le projet soit de nature à compromettre la mise en œuvre cohérente de la zone d'habitat. Les emplacements de parcage ont été jugés en nombre suffisant et il s'agit de parkings souterrains accessibles directement depuis la rue Namêche, donc peu susceptibles de créer des nuisances en intérieur d'îlot.

5. La troisième condition prévue par l'article D.IV.13, 3°, du Code est que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

L'acte attaqué indique à cet égard que le projet met fin à un chancre urbain, qu'il revalorise l'intérieur d'îlot, qu'il ne compromet pas le caractère architectural de la zone et qu'il contribue à la gestion des paysages bâtis ou non bâtis.

L'auteur de la décision attaquée a pu valablement considérer que l'immeuble de bureaux à toit plat s'implante au droit des constructions existantes, peu importe que celles-ci soient implantées le long des limites de propriété.

Il relève en outre que les volumes secondaires présents sur les parcelles avoisinantes comportent majoritairement deux niveaux, de telle sorte qu'il ne paraît pas incongru de prévoir deux niveaux à cet endroit. Les parties requérantes n'établissent pas que ce constat est erroné.

L'autorité indique également que le dernier niveau de l'immeuble de bureaux à toiture plate n'engendre pas de perte d'ensoleillement ni d'intimité pour le voisinage et qu'il présente un gabarit similaire aux volumes secondaires existants au sein du même îlot. A nouveau, les éléments avancés par les parties requérantes ne permettent pas de remettre en cause ces affirmations et appréciations.

6. L'acte attaqué relève enfin que la zone de services publics et d'équipements communautaires ainsi que la zone d'habitat sont reprises dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique. L'autorité motive notamment l'octroi du permis d'urbanisme par le fait que le projet met fin à un chancre urbain, ce qui revalorise l'intérieur d'îlot, et que la zone de cours et jardins sera agrémentée d'arbres et de plantations. L'acte attaqué tient ainsi compte de l'objectif du périmètre en question qui vise à favoriser, au sein d'un ensemble urbanisé, l'équilibre entre les espaces bâtis ou non bâtis et les monuments qui les dominent ou les sites qui les caractérisent, conformément à l'article R.II.21-8 du CoDT.

Il s'ensuit que la première branche n'est pas sérieuse.

B. Sur la deuxième branche

1. L'article 397 du guide régional d'urbanisme relatif aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme dispose comme suit :

« Le périmètre de la zone de cours et jardins des îlots bâtis sur leur pourtour est délimité par les plans des façades arrières principales des immeubles existants, ou, lorsque la profondeur des bâtiments principaux excède 15 m, par des plans verticaux élevés parallèlement à ceux des façades avant à une distance de 15 m de ceux-ci.
A l'intérieur de la zone de cours et jardins, aucune construction nouvelle ne peut être édifiée.
La restauration des immeubles situés dans la zone de cours et jardins est autorisée. En cas de démolition de ces immeubles ou parties d'immeubles, il pourra être imposé de garnir de plantation l'emplacement ainsi dégagé.
Les constructions en sous-sol ne peuvent s'étendre à une distance supérieure à 18 m mesurée à partir des plans des façades avant ».

L'acte attaqué autorise un écart par rapport à cette disposition parce que loin de restaurer un immeuble, le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment en zone de cours et jardins en lieu et place des ruines existantes.

Son auteur motive cet écart en considérant que le projet, par la suppression d'une friche urbaine et la revalorisation de l'intérieur d'îlot, répond aux objectifs d'aménagement du guide régional d'urbanisme visant l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement et la requalification des intérieurs d'îlots.

L'opération de démolition de ruines suivie de reconstructions répond en l'espèce à la notion de requalification urbaine qui consiste à modifier les qualités physiques d'un milieu afin de lui attribuer une nouvelle vocation. La reconstruction n'occupant pas tout l'espace de cours et jardins, le projet peut prévoir des plantations sur le solde, sans que l'autorité ne s'expose au reproche de s'être méprise au sujet de l'objet de la demande de permis, laquelle consiste en une opération de démolition suivie de reconstruction.

2. Les parkings étant destinés à desservir les bureaux, ils font partie intégrante du programme de requalification de l'intérieur d'îlot fondant la dérogation.

3. En ce qui concerne le schéma de développement communal, l'acte attaqué indique que « le projet respecte les recommandations du schéma de développement communal en termes de densité et de mixité des fonctions ». Ce motif n'est pas critiqué.

Quant à la recommandation du schéma relative aux conditions de croissance et de densification selon laquelle « en cas de réaffectation des zones de services publics et d'équipements communautaires situées dans le périmètre d'agglomération ou dans une bourgade, il est souhaitable que cette réaffectation privilégie les destinations admises en zone d'habitat », il y a lieu de relever que l'activité de bureau est une destination admise en zone d'habitat.

Il s'ensuit que la deuxième branche n'est pas sérieuse.

C. Sur la troisième branche

Les parties requérantes ne prétendent pas appartenir à la catégorie des personnes visées par le guide régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite. Elles ne soutiennent pas non plus que la conformité de l'immeuble en projet à ce guide soit nécessaire à la satisfaction de leurs besoins de vie. Partant, elles n'ont pas intérêt à ce grief.

Il s'ensuit que la troisième branche n'est pas sérieuse.

En conclusion, le premier moyen n'est sérieux en aucune de ses trois branches.

VI. Second moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un second moyen de la violation des articles D.IV.40, R.IV.40-1, § 1er, 3° et 6°, R.IV.40-2, § 1er, 2°, D.VIII.6, D.VIII.7, D.VIII.11, alinéa 1er, D.IV.35, alinéa 1er, 2°, et alinéa 2, et R.IV.35-1 du CoDT, de l'effet utile des mesures particulières de publicité, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'absence et de l'inexactitude dans les motifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, elles soutiennent que le second requérant n'a pas reçu d'avis individuel l'informant de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme et de la tenue de l'enquête publique alors qu'il habite à moins de cinquante mètres des limites du bien concerné litigieux. Elles soulignent le caractère substantiel de cette formalité prévue à l'article D.VIII.11, alinéa 1er, du CoDT et estiment que l'affichage de l'avis d'enquête ne peut suffire à leur faire perdre intérêt à leur moyen sous peine de vider de sa substance l'obligation prévue à la disposition précitée.

Dans une deuxième branche, elles critiquent la réponse qui a été donnée dans la motivation de l'acte attaqué à la réclamation de la première requérante qui se plaignait d'une perte d'intimité et d'ensoleillement, de même qu'aux remarques et recommandations contenues dans les avis de la CCATM et du collège communal. Elles estiment que la réduction des fenêtres de toit ainsi que la suppression de la terrasse du 5e étage ne sont pas des mesures suffisantes dès lors que la première partie requérante a soutenu dans sa réclamation que le projet d'immeuble de bureaux est contraire au bon aménagement des lieux compte tenu principalement de son implantation en intérieur d'îlot et à hauteur des espaces de cours et jardins des immeubles résidentiels voisins. Elles estiment également trop succincte la réponse relative au refus de supprimer le dernier étage de l'immeuble de bureaux.

Dans une troisième branche, elles dénoncent l'absence d'enquête publique spécifique et l'absence de demande d'avis à la commission royale des monuments, sites et fouilles ou, à tout le moins, à l'agence wallonne du patrimoine, alors que le bien serait visé à la carte archéologique et serait repris pastillé à

l'inventaire régional du patrimoine. Elles estiment que le fait que la carte archéologique n'a pas encore été publiée au *Moniteur belge*, comme le prévoit l'article R.13-1 du Code wallon du patrimoine, n'est pas pertinent dès lors que cette carte est déjà mise à la disposition du public et des autorités administratives sur le portail archéologique « au sens du Code wallon du Patrimoine ».

VI.2. Examen prima facie

A. Sur la première branche

L'article D.VIII.11 du CoDT dispose que l'administration communale envoie individuellement aux occupants des immeubles situés dans un rayon de cinquante mètres mesuré à partir des limites de la ou des parcelles cadastrales concernées par le projet, un avis relatif à la demande d'autorisation et à la tenue de l'enquête publique.

Il n'est pas contesté qu'à l'occasion de la seconde enquête publique, le second requérant n'a pas reçu l'avis recommandé l'informant de la tenue de celle-ci.

S'il est de principe qu'un voisin a intérêt à critiquer le non-respect des dispositions en matière d'enquête publique, il convient néanmoins d'examiner si cette carence l'a effectivement privé d'une garantie.

En l'espèce, il y a lieu de relever que le second requérant a été averti individuellement de la demande de permis et de l'organisation de la première enquête publique et qu'il n'a pas participé à celle-ci. Par ailleurs, il ressort des pièces du dossier administratif que l'avis annonçant la seconde enquête publique a été affiché de manière très visible à proximité immédiate de son logement. Par ailleurs, la première partie requérante, propriétaire de l'appartement dont le second requérant est locataire, a déposé plusieurs réclamations détaillées au cours des deux enquêtes publiques afin de faire valoir l'intérêt des résidents de son immeuble. Enfin, le second requérant n'indique pas quel grief particulier il aurait entendu faire valoir au cours de la seconde enquête et qui n'aurait pas déjà été développé par la première requérante.

Dans ces circonstances de fait très spécifiques, il y a lieu de considérer *prima facie* que le second requérant n'a, dans les faits, pas été privé d'une garantie, outre que cette irrégularité n'a pas exercé d'influence sur le sens de la décision prise. Partant, le second requérant n'a pas intérêt à ce grief.

Il s'ensuit que la première branche n'est pas sérieuse.

B. Sur la deuxième branche

En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué répondent au moins globalement aux réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

L'acte attaqué synthétise la teneur des réclamations déposées au cours des deux enquêtes publiques.

L'acte attaqué a répondu à la réclamation de la première requérante en considérant que l'immeuble de bureaux s'implante à environ 5,6 mètres de la limite de propriété latérale gauche la plus proche, qu'au vu de cette distance, de la présence d'un mur mitoyen le long de la propriété voisine et du gabarit projeté, le projet n'est pas susceptible d'entraîner une perte d'ensoleillement ni une perte d'intimité significatives ni des nuisances anormales pour le voisinage dans un environnement densément bâti.

Il rejette également la proposition de suppression d'un étage formulée par le collège communal aux motifs que ce bâtiment n'engendre pas de perte d'ensoleillement ni d'intimité pour le voisinage, qu'il présente un gabarit similaire aux volumes secondaires existant dans le même îlot, que la fonction de bureau est déjà présente dans le quartier et est compatible avec le logement, et que le nombre d'emplacements de parcage prévu est suffisant.

Les éléments de fait mis en exergue par l'autorité sont exacts et pertinents, tandis que les conséquences qu'elle en déduit en termes d'ensoleillement et d'intimité ne sont entachées d'aucune erreur manifeste d'appréciation. La lecture de ces motifs permet de comprendre les raisons pour lesquelles, dans l'exercice de son pouvoir discrétionnaire, leur auteur est passé outre aux réclamations de la première partie requérante.

La réponse adéquate à cette réclamation emporte, en l'espèce, réponse à l'avis de la CCATM et à l'avis favorable conditionnel du collège communal.

Il s'ensuit que la deuxième branche n'est pas sérieuse.

C. Sur la troisième branche

L'article D.IV.35 du CoDT dispose comme suit :

« Pour la région de langue française, la demande de permis ou de certificat d'urbanisme n° 2 requiert, lorsqu'elle porte sur des actes et travaux relatifs :

1°) à un bien classé, inscrit sur la liste de sauvegarde ou soumis provisoirement aux effets du classement au sens du Code wallon du Patrimoine, l'avis conforme de l'administration du patrimoine et l'avis de la Commission royale des monuments, sites et fouilles;
2°) à un bien situé dans une zone de protection, repris pastillé à l'inventaire régional du patrimoine ou visé à la carte archéologique pour autant que les actes et travaux projetés impliquent une modification de la structure portante d'un bâtiment antérieur au XX^{ème} siècle au sens du Code wallon du Patrimoine, l'avis de l'Administration du patrimoine et l'avis de la Commission royale des monuments, sites et fouilles;
3°) à un bien relevant du petit patrimoine populaire, repris à l'inventaire communal, visé à la carte archéologique ou dont la superficie du projet de construction et d'aménagement des abords est égale ou supérieure à un hectare au sens du Code wallon du Patrimoine, l'avis de l'Administration du patrimoine.

Le Gouvernement détermine les cas où la consultation d'un service ou d'une commission est obligatoire en tenant compte de la situation du projet et de ses spécificités.

Outre les avis obligatoires, le collège communal, le fonctionnaire délégué et le Gouvernement peuvent solliciter l'avis des services ou commissions qu'ils jugent utile de consulter ».

Si le bien figure à l'inventaire régional du patrimoine, il n'est pas pastillé et ne semble donc pas visé par l'article D.IV.35 du CoDT ni par l'article R.IV.35-1 du même Code. De la même manière, la carte archéologique à laquelle se réfèrent ces dispositions n'a pas encore été adoptée par le Gouvernement et n'a pas non plus été publiée au *Moniteur belge* comme le requiert l'article D.13 du Code wallon du patrimoine.

Partant, le grief n'est pas sérieux en tant qu'il part du postulat selon lequel le bien litigieux est visé par l'article D.IV.35 du CoDT ou par l'article R.IV.35-1 du même Code.

Il s'ensuit que la troisième branche n'est pas sérieuse.

En conclusion, le second moyen n'est sérieux en aucune de ses trois branches.

VII. Conclusion

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.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le 23 février 2021 par :

Luc Donnay,	président de chambre f.f.,
Vanessa Wiame,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa Wiame Luc Donnay