

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 255.817 du 15 février 2023

A. 237.528/XIII-9816

En cause : 1. **JACOBS** Vincent,
 2. **SOLBREUX** Delphine,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Jean BOUDRY, avocat,
 rue Georges Attout 56
 5004 Namur,

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,

Partie intervenante :

la société à responsabilité limitée LUNAFER,
ayant élu domicile chez
M^{es} Jean LAURENT et
Sadri ELLOUZE, avocats,
avenue Louise 250
1050 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 19 octobre 2022, Vincent Jacobs et Delphine Solbreux demandent, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de la ville de Namur du 24 mai 2022 d'octroyer, à la société à responsabilité limitée (SRL) Lunafer, un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction de trois maisons unifamiliales sur un bien sis rue Notre-Dame du Vivier à Gelbressée (Namur) et, d'autre part, l'annulation de cet acte.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 6 novembre 2022, les parties requérantes ont introduit une demande de mesures provisoires d'extrême urgence, sollicitant « qu'il soit fait interdiction de poursuivre l'exécution de l'acte attaqué ou, à tout le moins, qu'il soit fait interdiction de poursuivre l'exécution de l'acte attaqué en ce qui concerne le lot n° 1 ».

L'arrêt n° 255.029 du 16 novembre 2022 a accueilli la requête en intervention introduite par la SRL Lunafer, rejeté la demande de mesures provisoires d'extrême urgence et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Les notes d'observations ont été déposées.

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

Par une ordonnance du 12 janvier 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 9 février 2023 et le rapport a été notifié aux parties.

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

M^e Jessica Nongni, *loco* M^e Jean Boudry, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Gil Renard, *loco* M^e Julien Bouillard, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Jean Laurent, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Virginie Rolin, auditeur, a été entendue en son avis conforme.

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

III. Faits

Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 255.029 du 16 novembre 2022. Il y a lieu de s'y référer.

IV. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1^{er}, 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.

V. Premier moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation des articles D.II.36 et D.IV.53 du Code du développement territorial (CoDT) et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

Dans une première branche, elles relèvent que l'auteur de l'acte attaqué motive sa décision en se fondant sur « les argumentations exposées par le service technique du Développement Territorial et par les services consultés ». Elles observent que, dans son rapport du 11 février 2022, ledit service technique a émis un avis favorable conditionné sur la base de plusieurs critères d'appréciation, dont notamment le suivant : « une troisième parcelle (109C), jointive aux 2 précitées, offrira une surface complémentaire d'agrément au lot n° 1 ». À leur estime, ce critère fait référence au passage de la demande de permis qui indique que « [l]e lot 1, qui a une superficie la plus petite de 6,40 ares, pourra bénéficier (en tout ou en partie) de la parcelle 109C jointive qui a une superficie de 34,69 ares, ce qui pourra donc augmenter ses espaces extérieurs ».

Elles insistent sur le fait que ladite parcelle n° 109 C est reprise en zone agricole au plan de secteur et en déduisent qu'elle ne peut pas constituer une surface complémentaire d'agrément.

Elles rappellent que, dans sa décision de refus de permis d'urbanisme du 14 août 2012, la ville de Namur estimait que les parcelles concernées par le projet possédaient un potentiel constructible de deux, voire trois unités de logement. Elles considèrent que c'est à tort que l'auteur de l'acte attaqué, pour motiver sa décision d'octroyer trois unités de logement plutôt que deux, justifie la taille réduite de la parcelle du lot 1 par l'adjonction du bénéfice (en tout ou en partie) de la parcelle n° 109 C, contiguë, dès lors que cette dernière est située en zone agricole et que les futurs habitants de la maison du lot 1 ne pourront pas en bénéficier. Elles

soutiennent que la décision attaquée devait par conséquent être motivée sans référence à cette surface complémentaire d'agrément et que, à défaut, la motivation est inadéquate.

Dans une seconde branche, elles soutiennent que la parcelle du lot 1 n'a aucun accès direct à la rue Notre-Dame du Vivier, que le chemin repris sur les plans n'est équipé ni en eau ni en électricité et qu'il n'est pas pourvu d'un revêtement solide ni d'une largeur suffisante pour permettre le passage quotidien de huit véhicules, outre ceux des visiteurs. Elles en déduisent que l'acte attaqué ne respecte pas l'article D.IV.55 du CoDT et n'est pas motivé au regard du schéma de structure communal de la ville de Namur (SSC), lequel vise les « principes fondamentaux régissant la police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire que sont le bon aménagement des lieux, l'intégration au cadre bâti et non bâti environnant, la prise en compte des circonstances urbanistiques et architecturales locales et l'impact du projet dans le paysage ».

V.2. *Examen prima facie*

A. *Sur la première branche*

1. L'article D.II.36 du CoDT, relatif à la zone agricole, dispose comme il suit :

« § 1^{er}. La zone agricole est destinée à accueillir les activités agricoles c'est-à-dire les activités de production, d'élevage ou de culture de produits agricoles et horticoles, en ce compris la détention d'animaux à des fins agricoles ou le maintien d'une surface agricole dans un état qui la rend adaptée au pâturage ou à la culture sans action préparatoire allant au-delà de pratiques agricoles courantes ou du recours à des machines agricoles courantes. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage ainsi qu'à la conservation de l'équilibre écologique.

Elle ne peut comporter que les constructions et installations indispensables à l'exploitation et le logement des exploitants dont l'agriculture constitue la profession.

Elle peut également comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

§ 2. Dans la zone agricole, les modules de production d'électricité ou de chaleur, qui alimentent directement toute construction, installation ou tout bâtiment situé sur le même bien immobilier, sont admis pour autant qu'ils ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut également comporter une ou plusieurs éoliennes pour autant que :

1° elles soient situées à proximité des principales infrastructures de communication ou d'une zone d'activité économique aux conditions fixées par le Gouvernement;

2° elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone.

Elle peut être exceptionnellement destinée aux activités récréatives de plein air pour autant qu'elles ne mettent pas en cause de manière irréversible la destination de la zone. Pour ces activités récréatives, les actes et travaux ne peuvent y être

autorisés que pour une durée limitée sauf à constituer la transformation, l'agrandissement ou la reconstruction d'un bâtiment existant.

Les refuges de pêche ou de chasse et les petits abris pour animaux y sont admis pour autant qu'ils ne puissent être aménagés en vue de leur utilisation, même à titre temporaire, pour la résidence ou l'activité de commerce. Peuvent également y être autorisés des boisements ainsi que la culture intensive d'essences forestières, les mares et la pisciculture.

§ 3. Le Gouvernement détermine les activités de diversification visées au paragraphe 1^{er}, alinéa 3.

Le Gouvernement détermine les conditions de délivrance dans cette zone du permis relatif au boisement, à la culture intensive d'essences forestières, aux mares, à la pisciculture, aux refuges de pêche ou de chasse, aux petits abris pour animaux, aux activités récréatives de plein air, aux modules de production d'électricité ou de chaleur ainsi qu'aux actes et travaux qui s'y rapportent ».

L'article D.IV.53 du CoDT est libellé comme il suit :

« Sur la base d'une motivation adéquate, 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 sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation.

Outre la compatibilité avec le contenu du plan de secteur, en ce compris la carte d'affectation des sols, des schémas, permis d'urbanisation et guides, le permis ou le refus de permis est fondé sur les circonstances urbanistiques locales et peut être fondé notamment sur les motifs et conditions mentionnés dans la présente section ».

2. En l'espèce, le projet prévoit la construction de deux maisons unifamiliales (lots 2 et 3) sur la parcelle cadastrée n° 97 P et d'une maison unifamiliale sur la parcelle cadastrée n° 97 V (lot 1). La parcelle cadastrée n° 97 P est entièrement reprise en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et la parcelle cadastrée n° 97 V l'est pour majeure partie. Les constructions seront quant à elles entièrement érigées en zone urbanisable.

La demande de permis contient les éléments suivants :

« Cadre 6 – Options d'aménagement et parti architectural du projet

[...]

Projet et parti

Le projet consiste en la construction de 3 maisons unifamiliales.

Celles-ci sont réparties sur un ensemble de 2 parcelles (97p et 97v), jointives avec une 3^e parcelle (109c) qui offre une surface complémentaire de terrain d'agrément.

Cet aménagement a été repris dans un CU2 délivré en date du 20 août 2019. Sa validité de 2 ans est dépassée, mais néanmoins toutes les données et prescriptions

sont toujours les mêmes. En effet, la densité est respectée de même que les zones de constructions, de jardins et d'accès qui sont maintenues comme dans le CU2. Les diverses particularités de l'environnement ont été prises en compte afin d'intégrer au mieux ces nouvelles constructions :

- [...]
- la parcelle 97v est répertoriée en zone de liaison fermée au niveau des structures écologiques principales. Cette parcelle n'a pourtant pas de caractéristiques écologiques particulières et est fortement déboisée. Néanmoins le bosquet d'arbres au coin du chemin vers Boninne ainsi que les arbres le long de ce chemin seront conservés.
- la parcelle 109C est reprise au plan de secteur en zone agricole, et pourtant celle-ci est complètement boisée et constitue une belle zone de structure écologique attenante à la parcelle 97v.
- [...]

[...]

[...] Chaque maison a une aire de parking de minimum 2 places, une terrasse et un vaste jardin.

Les lots 2 et 3 ont respectivement une contenance de +/- 18,04 ares et 17,96 ares. Le lot 1, qui a une superficie la plus petite de 6,40 ares, pourra bénéficier (en tout ou en partie) de la parcelle 109C jointive qui a une superficie de 34,69 ares, ce qui pourra donc augmenter ses espaces extérieurs ».

3. L'acte attaqué est notamment motivé comme il suit :

« Appréciation

Attendu qu'en son rapport du 11 février 2022, le service technique du Développement Territorial émet un avis favorable conditionné sur base des critères d'appréciation développés ci-dessous :

- “Attendu que la présente demande fait suite au certificat d'urbanisme n° 2, et vise le développement du même programme sur les deux parcelles concernées (97P et 97V), soit la construction de 3 habitations unifamiliales isolées;
- Attendu que deux habitations seront implantées en limite Nord de propriété et la 3^{ème} en partie Nord-Est; que le site à bâtir présente une forme triangulaire et se situe à l'angle de la rue Notre-Dame du Vivier et du chemin reliant Gelbressée à Boninne;
- Attendu qu'une troisième parcelle (109C), jointive aux 2 précitées, offrira une surface complémentaire d'agrément au lot n° 1;
- [...]
- Considérant que chaque habitation dispose d'une terrasse extérieure, de l'agrément d'un jardin et d'une offre en parcage sur domaine privé de 2 véhicules;
- Vu l'avis favorable conditionné émis par le Département du Cadre de Vie en son rapport daté 26 janvier 202; que les conditions formulées devront intégralement être respectées ;
- [...]

[...]

Appréciation

Considérant qu'il y a lieu de confirmer les argumentations exposées par le service technique du Développement Territorial et par les services consultés ».

Dans son avis du 26 janvier 2022, précité, le département du Cadre de Vie de la ville de Namur émet notamment la condition suivante :

« La structure écologique de la parcelle d'agrément cadastrée 109c sera préservée dans sa quasi intégralité. Seuls quelques rares aménagements pourront y être créés tels qu'un cheminement et le dégagement de quelques petites aires de détente. Des mangeoires, nichoirs, point d'eau et hôtels à insectes pourront aussi y être installés ».

Le permis d'urbanisme litigieux est par conséquent délivré en tenant compte de la présence de la parcelle cadastrée n° 109 C, contigüe à la parcelle cadastrée n° 97 V, et offrira une surface complémentaire d'agrément au lot 1. Cette parcelle est située en zone agricole au plan de secteur et est actuellement entièrement boisée, ainsi que l'expose le formulaire de demande de permis.

4. Les parties requérantes ne démontrent pas en quoi le fait que la parcelle cadastrée n° 109 C soit inscrite en zone agricole est de nature à faire obstacle à ce qu'elle puisse être considérée comme offrant une surface complémentaire d'agrément au lot 1.

En effet, pour autant qu'aucun acte contraire à cette zone agricole ne soit autorisé par le permis, l'article D.II.36 du CoDT n'empêche pas que celui-ci prévoie qu'une partie de jardin ou d'une surface d'agrément figure en pareille zone.

En l'espèce, la surface complémentaire d'agrément n'est pas prévue en fond de parcelle mais bien sur une parcelle distincte, cadastrée n° 109 C, adjacente à la parcelle sur laquelle est prévue la construction de la maison d'habitation du lot 1. L'acte attaqué n'autorise, sur cette surface, aucune construction ni aucun acte ou travaux qui soit soumis à permis. À l'inverse, il impose que soit préservée la structure écologique de la parcelle et limite en ce sens les aménagements (cheminement et dégagement de quelques petites aires de détente) ou installations (mangeoires, nichoirs, point d'eau et hôtels à insectes) qui pourront y être, le cas échéant, prévus. Il y a lieu de rappeler, à cet égard, que la parcelle est actuellement boisée, situation qui n'est pas non plus contraire à l'article D.II.36 précité, lequel prévoit, en son paragraphe 2, alinéa 5, que des boisements peuvent être autorisés en zone agricole. L'acte attaqué n'autorise par conséquent rien qui soit de nature à empêcher le maintien de la vocation agricole de la zone, au sens de l'article D.II.36 du CoDT.

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

B. Sur la seconde branche

6. L'article D.IV.55 du CoDT dispose notamment comme il suit :

- « Le permis est refusé ou assorti de conditions s'il s'agit d'effectuer des actes et travaux sur un terrain ou d'urbaniser celui-ci dans les cas suivants :
1° lorsque le terrain n'a pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux.
[...] ».

Le SSC, devenu schéma de développement communal (SDC) par l'effet de l'article D.II.59, § 1^{er}, du CoDT, comporte les prescriptions suivantes s'agissant de la densité dans les ensembles résidentiels et l'habitat isolé :

- « 3.1.6. Les ensembles résidentiels et l'habitat isolé (classe C)
Dans les ensembles résidentiels et les zones d'habitat isolé, les orientations de développement sont définies en considérant les éléments suivants :
[...]
3.1.6.2. Densité
• Dans les zones non bâties (100 mètres et plus le long d'une voirie) ou caractérisées par un habitat dispersé, la densité recommandée est de 0 à 7 logements/ha et équivalents logements.
o Ha brut comprenant la parcelle reprise en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural et l'espace public de desserte
o 1 équivalent logement = 100 m² d'occupation autre que le logement et compatible avec celui-ci.
L'urbanisation de ces zones n'est pas interdite, mais leur densification n'est pas souhaitée.
Il est ici rappelé que l'affectation d'une parcelle en zone d'habitat ou d'habitat à caractère rural au plan de secteur est une condition nécessaire à son urbanisation mais nullement suffisante.
Ainsi, l'appréciation à apporter aux projets doit se fonder :
o d'une part, sur les dispositions réglementaires découlant de l'article 128 §§ 1^{er} et 2 du CWATUPE imposant de refuser le permis d'urbanisme ou d'urbanisation ou de l'assortir de conditions particulières, dans le respect du principe de proportionnalité des charges d'urbanisme éventuelles, s'il s'agit de bâtir ou d'urbaniser un terrain n'ayant pas d'accès à une voie suffisamment équipée en eau, en électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux, et pour autant que les conditions en matière d'épuration des eaux usées du Code de l'eau ne soient pas rencontrées pour la ou les parcelles concernées;
o d'autre part, sur les principes fondamentaux régissant la police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire que sont le bon aménagement des lieux, l'intégration au cadre bâti et non bâti environnant, la prise en compte des circonstances urbanistiques et architecturales locales et l'impact du projet dans le paysage.
[...] ».

7. Sur la solidité du revêtement et la largeur de la voirie visées à l'article D.IV.55 du CoDT, l'absence de couverture asphaltée ou goudronnée n'établit pas nécessairement le défaut de revêtement solide mais il est requis que l'assise de la voie soit suffisamment solide pour permettre le passage d'un camion de pompiers ou d'une ambulance. De même, la largeur suffisante s'apprécie au

regard de la situation des lieux et de l'objectif d'assurer le passage des véhicules de secours.

En l'espèce, l'accès aux trois maisons unifamiliales en projet se fera *via* le chemin reliant Gelbressée à Boninne, lequel constitue déjà la voie d'accès à la maison d'habitation des parties requérantes. Celles-ci n'étaient pas leur grief s'agissant de l'absence de revêtement solide et la largeur insuffisante de la voirie d'accès, se limitant à produire une photographie, extraite de *Google Maps*, figurant l'embranchement du chemin au niveau de la rue Notre-Dame du Vivier et à évoquer l'augmentation de la circulation induite par le projet.

Il ressort des photos déposées à l'appui de la demande de permis que le chemin en question est, à première vue, un chemin de terre partiellement empierré qui permet actuellement un accès vers la maison d'habitation des requérants. Ni les photos, ni les plans disponibles au dossier, ni encore l'usage qui en est fait actuellement ne font apparaître que ce chemin, certes peu large, serait trop étroit pour permettre l'accès aux constructions projetées. Il peut encore être relevé que ce chemin d'accès, d'une longueur de quelques 130 mètres, est relativement rectiligne, que plusieurs emplacements de parking sont prévus sur chaque lot et que les plans révèlent que deux véhicules auront la possibilité de se croiser au niveau des entrées privatives.

Dans ces circonstances, la violation de l'article D.IV.55, 1°, du CoDT n'est pas démontrée, s'agissant du revêtement et de la largeur de la voie d'accès.

De même, il ne peut pas être reproché à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas s'être expressément prononcé sur les qualités de la voirie d'accès dès lors que celle-ci, sur le vu des photographies et plans figurant au dossier, ne présente pas un caractère impropre à sa finalité et semble conforme à l'article D.IV.55, 1°, du CoDT s'agissant de la solidité de son revêtement et de sa largeur. Partant, la motivation de l'acte attaqué paraît suffisante à cet égard.

8. Concernant l'équipement de la voirie en eau et en électricité, les parties requérantes limitent leur grief au lot 1, relevant que celui-ci n'a pas d'accès direct à la rue Notre-Dame du Vivier.

Il y a lieu de relever, à cet égard, que l'article D.IV.55, 1°, du CoDT n'exige pas une urbanisation *le long* d'une voirie suffisamment équipée, mais seulement *l'accès* à une voirie suffisamment équipée.

En l'espèce, la parcelle cadastrée n° 97 P, sur laquelle seront construites les maisons d'habitation des lots 2 et 3, se situe le long de la rue Notre-Dame du Vivier, dont il n'est pas contesté qu'il s'agit d'une voirie équipée. La parcelle cadastrée n° 97 V, sur laquelle sera construite la maison d'habitation du lot 1, est séparée de la rue Notre-Dame du Vivier par la parcelle cadastrée n° 97 P, précitée. La maison d'habitation en projet sera accessible par le chemin reliant Gelbressée à Bonnine, lequel n'est pas équipé.

L'auteur de l'acte attaqué ne se prononce pas sur l'équipement de cette voirie. Tout au plus rend-il applicable au projet les conditions émises par les services techniques du département des Voies publiques de la ville de Namur, parmi lesquelles figurent les prescriptions suivantes :

« 3. Situation existante

a. Généralités

[...] Le demandeur est également informé de l'existence effective ou probable de canalisations et impétrants en ayant prospecté, préalablement à son dépôt de dossier de permis auprès des services concernés pour obtenir les informations nécessaires.

[...]

d. Impétrants

La faisabilité, les impositions et les prescriptions pour les raccordements de l'objet de ce permis aux réseaux de distribution d'eau et d'électricité sont du ressort des concessionnaires. Eux seuls sont compétents pour déterminer si la capacité des réseaux existants est suffisante pour permettre l'extension ou le raccordement, aux frais du demandeur. Ce dernier est donc prié de s'adresser aux concessionnaires pour obtenir les informations et devis souhaités.

[...] » .

Il apparaît des pièces déposées par la partie intervenante à l'appui de sa note d'observations que celle-ci s'est adressée à la société ORES et à la société wallonne des eaux (SWDE) préalablement à l'introduction de sa demande de permis. Il ressort également de ces pièces que la société ORES envisage la possibilité d'un raccordement au réseau électrique des trois maisons en projet *via* le chemin reliant Gelbressée à Bonnine. La SWDE, quant à elle, n'exclut pas un raccordement au réseau de distribution d'eau à partir du réseau existant rue Notre-Dame du Vivier.

Il n'est certes pas établi que l'auteur de l'acte attaqué avait connaissance de l'existence et du contenu de ces avis lorsqu'il a statué sur la demande de permis litigieuse. Toutefois, il y a lieu de relever que la rue Notre-Dame du Vivier est équipée en eau et en électricité; que si la maison d'habitation du lot 1 n'a pas un accès direct à cette voirie, elle n'en est séparée que par la parcelle cadastrée n° 97 P,

laquelle appartient également au bénéficiaire du permis et est incluse dans le projet et que, enfin, la maison d'habitation des requérants se situe également à une certaine distance de cette voirie, tout comme le lot 1.

Les pièces précitées, déposées par la partie intervenante, démontrent qu'en tout état de cause, le raccordement des bâtiments en projet aux réseaux de distribution d'eau et d'électricité ne semble poser aucun problème technique ou concret en l'espèce. Les parties requérantes n'en identifient d'ailleurs aucun à l'appui de leur requête. Dans ces circonstances, n'est pas établi à suffisance leur intérêt au moyen en tant que celui-ci dénonce notamment la violation de l'article D.IV.55, 1°, du CoDT et la motivation insuffisante de l'acte attaqué, s'agissant de l'équipement suffisant de la voirie en eau et en électricité. En effet, à la supposer avérée, l'irrégularité dénoncée n'a pas été susceptible d'exercer en l'espèce une influence sur le sens de la décision prise, n'a pas non plus privé les intéressés d'une garantie et n'a pas eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte.

L'extrait du SDC mis en exergue par les parties requérantes ne permet pas d'aboutir à une autre conclusion quant au grief allégué.

9. Il s'ensuit que la seconde branche est partiellement irrecevable, et non sérieuse pour le surplus.

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

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un deuxième moyen de la violation de l'article D.II.36 du CoDT.

Elles relèvent que l'acte attaqué enjoint les titulaires du permis de respecter les conditions émises par le département du Cadre de Vie de la ville de Namur dans son rapport du 26 janvier 2022, lequel prescrit, notamment, la préservation de la structure écologique de la parcelle d'agrément cadastrée n° 109 C.

Elles soutiennent qu'une telle condition viole le caractère agricole de la zone.

VI.2. Examen prima facie

La condition critiquée par les parties requérantes a été émise par le département du Cadre de Vie de la ville de Namur dans son avis du 26 janvier 2022 et est rendue applicable au projet par l'acte attaqué. Elle est libellée comme il suit :

« La structure écologique de la parcelle d'agrément cadastrée 109 C sera préservée dans sa quasi intégralité. Seuls quelques rares aménagements pourront y être créés tels qu'un cheminement et le dégagement de quelques petites aires de détente. Des mangeoires, nichoirs, point d'eau et hôtels à insectes pourront aussi y être installés ».

Comme déjà relevé, la parcelle sur laquelle porte cette condition est considérée, par l'auteur de l'acte attaqué, comme offrant une surface complémentaire d'agrément au lot 1. Située en zone agricole au plan de secteur, elle est par ailleurs entièrement boisée.

Il n'apparaît pas que cette condition soit contraire à l'affectation en zone agricole dès lors qu'elle n'autorise aucun acte ou travaux qui est soumis à permis d'urbanisme ou qui est contraire au prescrit de l'article D.II.36 du CoDT, précité.

Partant, le deuxième moyen n'est pas sérieux.

VII. Troisième moyen

VII.1. Thèse des parties requérantes

Les parties requérantes prennent un troisième moyen de la violation de l'article R.IV.40-2, § 1^{er}, du CoDT.

Elles font valoir que la profondeur de la construction du lot 1 est de plus de 50 mètres par rapport à l'alignement de la rue Notre Dame du Vivier et que cette construction dépasse de plus de 4 mètres leur bâtiment situé sur la parcelle contiguë. Elles indiquent que le numéro de police de leur parcelle est le 413 de la rue Notre-Dame du Vivier et soutiennent que la profondeur de construction doit être examinée au regard de cette rue et non au regard du chemin, dépourvu de tout aménagement et de nom.

Elles considèrent que la tenue d'une annonce de projet, lorsqu'elle est obligatoire, constitue une formalité substantielle de la procédure et que son omission doit conduire à l'annulation du permis d'urbanisme attaqué.

VII.2. Examen prima facie

L'article D.IV.40 du CoDT dispose comme il suit :

- « Le Gouvernement arrête la liste des demandes de permis et de certificat d'urbanisme n° 2 qui, en raison de l'impact des projets concernés, sont soumises :
1° soit à une enquête publique visée aux articles D.VIII.7 et suivants;
2° soit à l'annonce de projet visée à l'article D.VIII.6.
[...] ».

L'article R.IV.40-2, § 1^{er}, 2°, du même Code est libellé comme il suit :

- « § 1^{er}. Outre les cas prévus à l'article D.IV.40, alinéa 3, sont soumises à une annonce de projet les demandes de permis d'urbanisation qui permettent les actes et travaux suivants et les demandes de permis d'urbanisme relatives aux actes et travaux suivants, ainsi que les demandes de certificats d'urbanisme n° 2 ayant le même objet :
[...]
2° la construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à quinze mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës, la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions ».

Comme sous l'empire de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, la *ratio legis* de cette disposition est de permettre à l'autorité compétente pour délivrer ou refuser le permis de prendre sa décision en connaissance de cause, en prenant en compte les nuisances visuelles, sonores, d'atteinte à la vie privée ou autres que peut causer aux habitations situées sur le même front de bâtisse un projet d'extension en profondeur d'un bâtiment. Cette disposition implique à tout le moins l'existence d'un alignement ou d'un front de bâtisse de référence, étant le plan vertical dans lequel s'inscrit la façade à rue d'un ensemble de constructions principales établies du même côté de la voirie.

La nécessité de calculer la profondeur des bâtiments au départ de l'alignement ou, à défaut, du front de bâtisse, comme le requiert cette disposition, implique une succession ordonnée de constructions présentant une certaine homogénéité sur une certaine longueur. En effet, la justification de l'annonce de projet reste de discuter de l'opportunité d'admettre des constructions dont la profondeur dépasserait significativement celle des maisons voisines, créant un effet de rupture.

La critique formulée par les parties requérantes vise le projet de construction sur le lot 1. La maison en projet sera accessible *via* le chemin reliant Gelbressée à Bonnine, tout comme l'est actuellement leur habitation. Si ce chemin est à considérer comme la voirie de référence pour l'application de l'article R.IV.40-

2, § 1^{er}, 2^o, précité, il y a lieu de constater l'absence d'un alignement ou d'un front de bâtisse de référence. En tout état de cause, dans ce cas de figure, la maison d'habitation en projet sur le lot 1 n'a pas une profondeur, calculée à partir de l'alignement, supérieure à 15 mètres et ne dépasse pas l'habitation des parties requérantes, située en recul par rapport au projet. Les conditions visées à l'article R.IV.40-2, § 1^{er}, 2^o, précité, du CoDT ne sont par conséquent pas rencontrées dans ce cas de figure.

Si, comme le suggèrent les parties requérantes à l'appui de leur moyen, il convient de prendre la rue Notre-Dame du Vivier comme voirie de référence, il y a lieu de constater que les maisons d'habitation existantes ne sont pas implantées sur l'alignement et qu'il n'existe pas de front de bâtisse de référence. En particulier, l'habitation des parties requérantes, qui porte le numéro 413, est implantée en recul par rapport au bâtiment portant le numéro 401. De la sorte, les conditions d'application de l'article R.IV.40-2, § 1^{er}, 2^o, précité, ne sont pas non plus rencontrées dans un tel cas de figure.

Par conséquent, une annonce de projet ne devait pas être réalisée en application de la disposition précitée.

Il s'ensuit que le troisième moyen n'est pas sérieux.

VIII. Conclusion

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1^{er}, 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 1^{er}.

La demande de suspension est rejetée.

Article 2.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre
siégeant en référé, le 15 février 2023 par :

Luc Donnay,
Louise Ernoux-Neufcoeur,

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Louise Ernoux-Neufcoeur

Luc Donnay