CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 207.686 du 28 septembre 2010

A. 181.143/XIII-4472

En cause : 1. **GILLARD** Bernard,

2. **MATHOT** Myriam,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Benoît CAMBIER, avocat,
avenue Winston Churchill 253
1180 Bruxelles,

contre :

la Ville de Charleroi,

ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

Partie intervenante :

PELLEGRINO Stéphane,

ayant élu domicile chez
Me Alexandre GILLAIN, avocat,
boulevard Devreux 28
6000 Charleroi.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 19 février 2007 par Bernard GILLARD et Myriam MATHOT qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 14 novembre 2006 par le collège communal de Charleroi à Stéphane PELLEGRINO en vue de régulariser le changement d'affectation d'un immeuble sis boulevard Devreux 18 à Charleroi et cadastré section B, n° 239 C 38;

Vu la requête introduite le 7 septembre 2007 par laquelle Stéphane PELLEGRINO demande à être reçu en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 4 octobre 2007 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. DEBROUX, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie adverse;

Vu l'ordonnance du 2 août 2010, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 2 septembre 2010 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me P. LAGASSE, loco Me B. CAMBIER, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me E. DERMINE, loco Me A. GILLAIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DEBROUX, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Selon les requérants, en mai 2006, Stéphane PELLEGRINO effectue, sans permis préalable, des travaux dans l'immeuble sis boulevard Devreux 18 à Charleroi et séparé de l'immeuble des requérants par une maison inoccupée. Selon eux, les travaux consistent en la rénovation de la façade, l'aménagement de la terrasse située à l'arrière du bâtiment, la pause d'une chaufferette permettant l'usage nocturne de la terrasse et ont pour objet la transformation d'un immeuble d'habitation en un café restaurant. L'exploitation commencée en juillet 2006 engendre de nombreuses nuisances.

2. Le 3 août 2006, la ville de Charleroi délivre à Stéphane PELLEGRINO un récépissé d'une demande de permis d'urbanisme introduite le 25 juillet 2006 et qui porte sur le changement d'affectation de l'immeuble précité. Il s'agit de créer un restaurant-bar au rez-de-chaussée et au premier étage et d'aménager un appartement au deuxième étage d'une maison unifamiliale. Afin de décrire les effets sur l'environnement, Stéphane PELLEGRINO précise que le projet n'engendre "aucune nuisance sonore pour le voisinage" et qu'il implique "la présence de quelques personnes dans l'établissement où leur est servi un petit repas dans un cadre et une ambiance tout à fait calme et décontractée".

L'accusé de réception du dossier complet est délivré le 5 septembre 2006. Il indique que la demande est dispensée de l'avis du fonctionnaire délégué et que sont sollicités les avis du service du permis d'environnement et des pompiers.

3. Le 28 septembre 2006, les autorités de la ville estiment que la "demande n'est pas visée par une rubrique de la liste des projets à étude d'incidences et des installations et activités classées" et que "cet établissement, pour son exploitation, n'est pas soumis au régime du permis d'environnement".

Le 4 octobre 2006, le Service régional d'incendie émet un avis favorable sous réserve du respect des prescriptions qu'il énumère.

Le requérant et l'échevin de l'urbanisme de Charleroi ont échangé plusieurs courriers à ce sujet les 29 septembre, 23 et 27 octobre 2006.

Le 31 octobre 2006, le Service technique de l'urbanisme de la ville de Charleroi établit un rapport qui indique :

" Vu l'avis favorable du Service permis d'environnement en date du 28 septembre 2006.
Vu l'avis favorable conditionnel du Service régional d'incendie en date du 4 octobre 2006.
Considérant que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi approuvé par l'arrêté royal du 10 septembre 1979;
Considérant que le bien ne se situe pas dans un plan communal d'aménagement (P.C.A.) ni dans un lotissement;
Considérant que les travaux consistaient à créer un restaurant-bar et à aménager un appartement dans une habitation unifamiliale;
Considérant que l'article 264, 1° et 21° du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) est d'appel [sic] et que dès lors que les travaux ne sont pas soumis à l'avis de Monsieur le fonctionnaire délégué;
Considérant que les travaux projetés sont compatibles avec la destination principale de la zone et n'en compromettent pas le caractère architectural;

Considérant que l'on se trouve au centre-ville;
Considérant que la façade a été nettoyée et conservée sans modification ce qui à la fois la valorise et réserve le caractère urbain;
Vu que la demande ne présente ni enseigne ou dispositif de publicité;
Considérant que la cour située au niveau - 80 cm par rapport au rez n'est pas destinée à être aménagée mais devrait rester à usage privatif;
Considérant que le logement de l'exploitant de l'établissement est prévu dans l'immeuble, ce qui constitue une bonne chose;
Le Service technique urbanisme propose au collège de délivrer le permis;
Conditions :
Respect des impositions du Service régional d'incendie;
Toute enseigne ou dispositif de publicité fera l'objet d'une demande préalable de permis d'urbanisme;
La cour est exclue de la présente demande de modification de destination;
Les travaux seront exécutés dans les règles de l'art et de la bonne construction, sous réserve du respect de tous droits des tiers".

4. Par une délibération du collège communal de la ville de Charleroi du 14 novembre 2006, le permis sollicité est délivré. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est motivé comme suit :

" Considérant que Monsieur PELLEGRINO a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Charleroi boulevard Devreux 18, cadastré section B, n° 239 C 38 et ayant pour objet de changer d'affectation un immeuble;
[...]
Vu l'avis du Service communal de l'urbanisme [...];
[...]
DECIDE
Article 1er : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur PELLEGRINO est octroyé. Le titulaire du permis devra
- effectuer les travaux sous réserve de tous droits des tiers et dans les règles de l'art et de la bonne construction;
- respecter toutes les conditions prescrites par l'avis du Service communal de l'urbanisme reproduit ci-dessus;
- se conformer au CWATUP [...], notamment en matière d'affichage du permis";

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité de la requête pour défaut d'intérêt; qu'elle l'expose dans les termes suivants :

" La demande de permis d'urbanisme porte sur une maison unifamiliale et a pour objet une modification d'affectation du rez-de-chaussée et du 1er étage pour créer un restaurant-bar et l'aménagement de l'appartement de l'exploitant à l'étage supérieur. Elle ne prévoit pas la réalisation de travaux.
Les aménagements faisant l'objet de la demande ne nécessitent pas de permis d'urbanisme.
L'article 84, § 1er, 7°, CWATUP énonce que nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès :
« modifier la destination de tout ou partie d'un bien pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement en tenant compte des critères suivants :
a. l'impact sur l'espace environnant;
b. la fonction principale du bâtiment;»

La liste des modifications soumises à autorisation est reprise à l'article 271 CWATUP.
CE, 24 janvier 2006, n° 154.095, DENDONCKER
CE, 17 décembre 2009, n° 199.056, JOPPART
Il dispose, dans la version publiée sur le site WALLEX :

« La modification d'utilisation de bâtiments, au sens de l'article 41, § 1er, 9° (lire article 84, 6), est celle qui en affecte la fonction principale telle qu'elle résulte de leur conception et de leur aménagement et qui consiste selon le cas en la mise en oeuvre :

- d'une offre en vente ou en échange de biens et services dans un espace supérieur à trois cents mètres carrés, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone de services;
- d'un équipement communautaire ou de service public, en ce compris les établissements d'enseignement, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone d'équipement communautaire et d'utilité publique;
- d'un équipement à usage culturel ou récréatif, dans la mesure où le bâtiment ne se situe ni dans une zone de services ni dans une zone d'équipement communautaire et d'utilité publique;
- d'une activité artisanale, de moyenne et petite entreprise ou de dépôt, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone artisanale ou de moyennes et petites entreprises.

Dans le cas où les actes et travaux relatifs à la modification d'utilisation d'un bâtiment tombent en tout ou en partie, sous l'application de l'article 41, § 1er, 1° (lire article 84, § 1er, 1°) la modification d'utilisation ainsi que ces actes et travaux feront l'objet d'une seule et même demande de permis».

Le changement d'affectation réalisé ne rentre pas dans le champ d'application de l'article 271 CWATUP et ne nécessite pas de permis d'urbanisme.
L'aménagement du logement de l'exploitant à l'étage ne constitue pas la création d'un nouveau logement dans une construction existante au sens de l'article 84, § 1er, 6° CWATUP, dès lors qu'il n'y a pas création d'un logement supplémentaire et que l'immeuble, une habitation unifamiliale, était déjà destiné à la résidence et ne nécessite pas non plus de permis d'urbanisme.
La demande ne porte pas sur la transformation de l'immeuble au sens de l'article 84, § 1er, 5°, CWATUP.
Dans ces circonstances, l'acte n'est pas de nature à faire grief et le recours n'est pas recevable";

Considérant que la modification d'utilisation d'un bâtiment qui en affecte la fonction principale telle qu'elle résulte de sa conception et de son aménagement et ce pour y installer un restaurant, serait celle qui consiste en la mise en oeuvre "d'une offre en vente ou en échange de biens et services dans un espace supérieur à trois cents mètres carrés, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas en zone de services";

Considérant qu'en l'espèce la demande de permis et le permis qui s'en est suivi portent exclusivement sur un changement d'affectation du rez-de-chaussée et du premier étage d'un immeuble d'habitation en vue d'y installer un restaurant, sans travaux; que l'espace en cause est largement inférieur à trois cents mètres carrés; qu'il s'ensuit que la modification d'utilisation projetée ne nécessitait aucun permis d'urbanisme;

Considérant que s'il est vrai que les requérants ne tireront aucun profit d'une annulation de l'acte attaqué puisqu'aucun permis d'urbanisme ne devait être demandé, il n'en demeure pas moins que l'acte attaqué a pris place dans l'ordonnancement juridique alors qu'il ne devrait pas y figurer; que, dès lors, par sécurité juridique, il convient de l'annuler,

D E C I D E :

Article 1er.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 14 novembre 2006 par le collège communal de Charleroi à Stéphane PELLEGRINO en vue de régulariser le changement d'affectation d'un immeuble sis boulevard Devreux 18 à Charleroi et cadastré section B, no 239 C 38.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-huit septembre deux mille dix par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé, Le Président,

Fr. QUINTIN. M. HANOTIAU.