

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.921 du 18 novembre 2015

A. 212.948/XIII-7020

En cause : **DELGOFFE** Cédric,
ayant élu domicile chez
Me Laurent MANISCALCO, avocat,
boulevard Mayence 19
6000 Charleroi,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 27 juin 2014 par Cédric DELGOFFE qui demande l'annulation de "la décision du 28 avril 2014, reçue le 30 avril 2014, par laquelle la partie adverse a décidé de lui refuser un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Charleroi, rue d'Assaut, 14, cadastré section B, n° 1181Z86 et ayant pour objet la régularisation de l'aménagement de trois appartements et d'un studio au sein d'une habitation unifamiliale";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. RENDERS, auditeur adjoint 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 les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 4 août 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 octobre 2015 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Daphné HANTSON, loco Me L. MANISCALCO, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis contraire, M. RENDERS, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande se présentent comme suit :

1. Cédric DELGOFFE est propriétaire, par succession de son père (Jean-Marie DELGOFFE), d'une maison unifamiliale sise rue d'Assaut, 14 à Charleroi, dans laquelle il entreprend des travaux d'aménagement de quatre logements, sans avoir obtenu de permis d'urbanisme préalable.

Le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi du 10 septembre 1979, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien en question.

Le plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 7 dit "Les Hamendes - parties nord et sud" le classe en zone de constructions résidentielles en ordre continu et semi-continu, de constructions secondaires contigües et de cours et jardins.

2. Le 9 juillet 2012, la partie requérante introduit une demande de permis d'urbanisme portant sur le bien précité ayant pour objet la régularisation de l'aménagement de trois appartements et d'un studio.

Sont joints à la demande de permis :

- des plans;
- un reportage photographique;
- un extrait cadastral;
- la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- la déclaration P.E.B. simplifiée;
- un rapport électrique.

3. Le 9 novembre 2012, la partie requérante complète son dossier de demande.

4. Du 2 au 16 avril 2013, une enquête publique se tient. Aucune réclamation n'est introduite.

5. Le 8 avril 2013, la ville de Charleroi établit un accusé de réception, en date du 9 novembre 2012, de dossier complet de demande de permis.

6. Le 3 mai 2013, le service régional incendie émet un avis favorable sur la demande.

7. Le 12 septembre 2013, le service de l'urbanisme de la ville de Charleroi émet un avis défavorable.

8. Le 8 octobre 2013, le collège communal de la ville de Charleroi refuse le permis d'urbanisme sollicité, pour les motifs suivants :

" Le Collège communal,

[...]

Monsieur Cédric DELGOFFE a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue d'Assaut 14 à 6040 Jumet, cadastré 22B1181Z86, ayant pour objet : régularisation de trois appartements et un studio;

Considérant que le bien est situé en habitat (100 %), habitat (100) au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10/09/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en habitat, zone de cours et jardins, zone de constructions résidentielles secondaires annexes isolées ou contiguës (situées latéralement) au P.C.A. 52011-P.C.A.-0086-01 adopté par arrêté ministériel du 18/11/2002, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

[...]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

Régularisation pour trois appartements et un studio

330, 11° article 113; dérogation au P.C.A.

division du bâtiment en trois appartements et un studio alors que le P.C.A. prévoit de l'habitat sous forme de maison unifamiliale.

Annexe en zone de cours et jardins;

Attendu qu'une enquête publique a été réalisée du 02/04/2013 au 16/04/2013, conformément aux dispositions du CWATUPE;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité, que le collège communal a la capacité de refuser directement le permis sollicité;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme pour les motifs suivants : Régularisation pour trois appartements et un studio 330, 11° article 113 : dérogation au P.C.A.

division du bâtiment en trois appartements et un studio alors que le P.C.A. prévoit de l'habitat sous forme de maison unifamiliale.

Annexe en zone de cours et jardins; qu'une proposition de dérogation n'a pas été adressée par le collège communal au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition n'est pas requise;

Considérant que le service ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

Vu que l'avis C.C.A.T.M. a été sollicité en date du 22/03/2013 dont l'avis est réputé favorable par défaut [sic].

Vu que l'avis SRI a été sollicité en date du 22/03/2013 reçu en date du 03/05/2013, et qu'il est favorable; Considérant qu'il a été jugé pertinent de tenir compte de cet avis bien que ce dernier ait été délivré en dehors des délais prévus par le CWATUPE;

Vu l'avis du service communal de l'urbanisme libellé comme suit :

Considérant que le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur approuvé par arrêté royal le 10.09.79;

Considérant que le bien est repris dans le périmètre d'un P.C.A. 52011-0086-01 approuvé le 18/11/2002 et toujours applicable, lequel situe le projet en zone résidentielles ou commerciales aux constructions jointives;

Considérant que la demande n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du P.C.A., en effet le P.C.A. ne prévoit que de l'habitat sous forme de maison unifamiliale;

Considérant qu'un précédent permis conditionnel n° RA-33523 a été octroyé le 02/02/2004 pour la transformation de la façade principale (remplacer la brique de parement, les menuiseries extérieures et modifier les baies de fenêtres de l'étage) dont une des conditions était la suivante : «Le demandeur ne pourra se prévaloir du présent permis pour aménager des logements multiples»;

Considérant que le projet consiste en la régularisation d'un immeuble en 3 appartements et un studio;

Considérant que l'habitation est de gabarit rez + un étage + combles aménagés;

Considérant que la surface totale brute du bâtiment (à l'habitation) est de $\pm 336 \text{ m}^2$; que la surface brute du logement du rez-de-chaussée avant est de $\pm 98 \text{ m}^2$; que la surface brute du logement du rez-de-chaussée arrière (annexe) est de $\pm 64 \text{ m}^2$; que la surface brute du logement du 1^{er} étage est de $\pm 87 \text{ m}^2$ et que la surface totale brute du logement du 2^{ème} étage (combles) est de $\pm 87 \text{ m}^2$;

Considérant qu'au vu de cette situation, il y a lieu de conserver et de promouvoir le caractère unifamilial de l'habitat local afin d'éviter la mise en péril du cadre de vie et de la quiétude du quartier suite à un surpeuplement de ce dernier;

Le service technique urbanisme propose de refuser la demande de permis d'urbanisme.

DECIDE :

Article 1^{er} : - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Cédric DELGOFFE est refusé.

[...]"

Cette décision est notifiée à la partie requérante par un courrier du 13 novembre 2013.

9. Le 10 décembre 2013, le conseil de la partie requérante introduit un recours contre la décision du 8 octobre 2013.

10. Par des courriers du 12 décembre 2013, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) accuse réception du recours du 10 décembre 2013, convoque la partie requérante pour être entendue le 16 janvier 2014 devant la commission d'avis sur les recours, l'informe de diverses dispositions applicables à la procédure d'instruction du recours et sollicite la communication de 4 exemplaires des plans déposés avec la demande de permis, ce à quoi la partie requérante répond par un courrier du 23 décembre 2013.

11. Le 16 janvier 2014, la commission d'avis sur les recours émet, après avoir entendu la partie requérante et son conseil, un avis défavorable sur la demande.

12. Par un courrier du 5 février 2014, le conseil de la partie requérante transmet des documents complémentaires à la DGO4.

13. Le 1^{er} avril 2014, la partie requérante adresse un rappel en application de l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), dont il est accusé réception le 4 avril 2014.

14. Le 28 avril 2014, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refuse le permis d'urbanisme demandé.

L'arrêté ministériel est rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que la demande vise la régularisation de l'aménagement de quatre logements (trois appartements et un studio) dans une habitation initialement unifamiliale;

Considérant qu'il y a lieu de regretter la politique du fait accompli; que la décision de l'autorité ne peut être infléchie par cet état de fait;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement sur les points suivants :

- le point 3.1.1. relatif à la destination de la zone de constructions résidentielles, suivant lequel «dans cette zone, les constructions sont destinées à usage principal d'habitation sous la forme de maisons 'unifamiliales'»;
- le point 3.1.2. imposant l'accès principal au bâtiment par le front de bâtisse obligatoire; que l'accès au studio, notamment, se fait par l'arrière;
- le point 3.1.12 qui impose la conformité stricte au présent règlement pour toute transformation ou rénovation;
- le point 3.4.1 relatif à la destination et à l'aménagement de la zone de cours et jardins, réservant exclusivement la zone de cours et jardins à l'aménagement de jardins d'agrément et de potagers alors qu'un studio est aménagé au sein de cette zone;
- le point 3.5.1 qui limite la destination de la zone de constructions secondaires contigües à l'usage annexe à l'habitation alors que des logements y sont créés;
- le point 3.5.4.1 limitant les volumes secondaires contigus à un seul niveau maximum, soit un rez-de-chaussée sans étage, et présentant une hauteur inférieure à celle du volume principal alors qu'en l'espèce, ledit volume compte plusieurs niveaux et présente une hauteur supérieure à la hauteur sous gouttière du volume principal;

Considérant que l'article 113, alinéa 1, du Code stipule que : «Pour, autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale [...];»;

Considérant que l'article 114 du même Code stipule que : «Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3°.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué»;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, en vertu de l'article 330, 11° du Code, du 2 au 16 avril 2013; qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant qu'il convient de souligner que l'enquête publique réalisée ne vise pas toutes les dérogations aux prescriptions du plan communal d'aménagement;

Considérant que les services suivants ont été consultés :

- service régional d'incendie : que son avis n'a pas été rendu dans les délais réglementaires; qu'il est réputé favorable par défaut;
- C.C.A.T.M. : que son avis n'a pas été rendu dans les délais réglementaires; qu'il est réputé favorable par défaut;

Considérant que la Commission d'avis a émis, dans le cadre du présent recours, un avis défavorable, libellé et motivé comme suit :

« (...) Compte tenu de ce qu'il s'agit de procéder à la régularisation de plusieurs logements; qu'il ressort de l'audition qu'un permis d'urbanisme a été délivré en 2004 dans lequel l'autorité compétente exprimait sa volonté d'éviter l'établissement de plusieurs logements dans le bien concerné par la demande; Compte tenu de ce que l'un d'entre eux se trouve en arrière zone, dans l'espace de cours et jardins, lequel est exclusivement destiné à l'aménagement de jardins d'agrément et de potagers; que la commission indique que cette situation est non seulement contraire au plan communal d'aménagement mais également à un principe d'urbanisme élémentaire qui consiste à éviter l'urbanisation des espaces dévolus aux loisirs et à la détente; Compte tenu, enfin, de ce que la Commission estime que les unités d'habitat ne procurent pas le confort de vie que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle (espaces rangement insuffisants, accès aux velux, fonctionnalité inadaptée liée à la distribution des pièces); que le prescrit de l'article 1^{er} du CWATUPE (gestion qualitative du cadre de vie) n'est pas respecté; La Commission émet, au vu de ces éléments, un avis défavorable»;

Considérant qu'il convient de se rallier à la position défavorable susmentionnée émise par la Commission d'avis;

Considérant, en effet, comme le relève à juste titre le Collège communal, que le plan communal d'aménagement applicable en l'espèce ne prévoit que de l'habitat sous forme de maison unifamiliale; que la demande va, dès lors, à l'encontre de l'option fondamentale dudit plan communal et ne répond, dès lors, pas aux conditions imposées par l'article 113 du Code;

Vu le permis d'urbanisme délivré le 2 février 2004 à Monsieur Jean-Marie DELGOFFE, pour la transformation de la façade principale de l'habitation, et précisant clairement que «le demandeur ne pourra se prévaloir du présent permis pour aménager des logements multiples»;

Considérant, en outre, que le logement I déborde en zone de cours et jardins; que le logement II y est situé entièrement, et accessible par un passage latéral étroit depuis la voirie; que de tels aménagements portent atteinte à la destination de la zone de cours et jardins; qu'ils engendrent une promiscuité évidente et peu digne de notre époque avec les logements situés à l'avant de la propriété;

Considérant, par ailleurs, que les aménagements intérieurs n'engendrent pas des espaces de vie de qualité; qu'au sein du logement I, la cuisine n'est pas représentée sur les plans; que deux pièces ne sont pas dénommées; que la chambre donne dans les pièces de vie; que la salle de bain ne dispose pas de fenêtre; qu'aucune indication n'est donnée relativement à son aération et son éclairage; que son accès est peu fonctionnel; que le logement IV est entièrement sous les combles;

Considérant, enfin, que le dossier est particulièrement lacunaire et non conforme aux articles 284 et suivants du Code; que l'incomplétude des plans ne permet pas de vérifier si des modifications ont été apportées à l'intérieur de l'immeuble (couloirs, escaliers, murs porteurs,...) comme à son enveloppe extérieure (châssis de toiture, rehausse du volume secondaire,...); que, dans l'affirmative, d'autres dérogations, à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite notamment, sont probables;

Considérant au vu de ce qui précède qu'en l'état, il y a lieu de refuser le permis sollicité;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Cédric DELGOFFE est refusé.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée à la partie requérante et son conseil par des courriers datés du 28 avril 2014, adressés par plis recommandés réceptionnés respectivement les 30 et 29 avril 2014;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation du "Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie, notamment son article 113, des principes d'égalité et de non-discrimination visés aux articles 10 et 11 de la Constitution, du devoir de minutie, de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs, notamment ses articles 2 et 3, de l'erreur sur les motifs, du principe général de droit motivation interne, du principe général de droit du raisonnable, de l'erreur manifeste d'appréciation, ainsi que de l'excès de pouvoir";

Considérant que, dans une première branche, le requérant critique le motif suivant de l'acte attaqué :

" Considérant, en effet, comme le relève à juste titre le Collège communal, que le plan communal d'aménagement applicable en l'espèce ne prévoit que de l'habitat sous forme de maison unifamiliale; que la demande va, dès lors, à l'encontre de l'option fondamentale dudit plan communal et ne répond, dès lors, pas aux conditions imposées par l'article 113 du Code";

qu'il en infère que la demande de dérogation au P.C.A. n° 7 dit "Les Hamendes - parties nord et sud" n'a pas été octroyée pour la raison que la partie adverse a estimé que les actes et travaux litigieux ne respectaient pas, ne structuraient pas ou ne recomposaient pas les lignes de force du paysage et n'étaient pas compatibles avec la destination générale de la zone en cause et les options urbanistique ou architecturale;

qu'il constate pourtant que l'acte attaqué ne formalise d'aucune manière cette prise de position; qu'il estime que les travaux réalisés ne modifient en rien les lignes de force du paysage en ce qu'ils visent une modification de la destination de son immeuble et non pas une modification de sa surface extérieure; qu'il juge les travaux compatibles avec la destination générale de la zone considérée, ainsi qu'avec les options urbanistique ou architecturale sachant que le P.C.A. entend simplement privilégier les maisons d'habitation de type unifamilial, non pas interdire l'aménagement

d'immeubles à appartements, contrairement à ce que sous-entend, selon lui, l'acte attaqué;

qu'il affirme que la partie adverse ne s'est pas prêtée à une analyse minutieuse des faits de l'espèce et qu'on retrouve de nombreux immeubles à appartements dans le quartier; qu'il prétend subir une différence de traitement injustifiée, en violation des principes d'égalité et de non-discrimination et des articles 10 et 11 de la Constitution; qu'il fait valoir que ces arguments étaient déjà exposés dans son recours administratif, mais qu'ils n'ont pas été examinés par la partie adverse, sans motif; qu'il ajoute qu'à supposer que le P.C.A. exclue les immeubles à appartements - ce qui n'est pas le cas, selon lui - il n'aperçoit pas la raison légitime d'un tel traitement; qu'il observe que le P.C.A. autorise, dans sa rue et dans le quartier, "des locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale, des commerces, des établissements à usage artisanal ou commercial, des services publics et des équipements communautaires", et ne comprend pas que, à l'inverse, un immeuble comportant trois appartements et un studio devrait être interdit; qu'il conteste que l'on puisse refuser les immeubles à appartements par la mise en péril du cadre de vie et de la quiétude du quartier en raison d'un surpeuplement, comme l'avait soutenu la ville de Charleroi, alors qu'il ne voit pas comment la mise en location de ces quatre logements, concernant au maximum 8 personnes, pourrait avoir de telles incidences; qu'il ne comprend pas comment ces logements pourraient mettre plus en péril la quiétude du quartier ou le surpeuplement que le ferait un commerce ou un cabinet d'avocats; qu'il sollicite l'écartement du P.C.A. en application de l'article 159 de la Constitution;

Considérant, sur la première branche, que la prescription particulière 3.1.1. relative à la destination de la "Zone de constructions résidentielles en ordre continu et semi-continu (contigu, fermé et semi-contigu, semi-ouvert)" du P.C.A. n° 7 dit "Les Hamendes - parties nord et sud" est rédigée comme suit :

" Dans cette zone, les constructions sont destinées à usage principal d'habitation sous la forme de maisons «unifamiliales».

Ces constructions peuvent comporter des locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale, des commerces, des établissements à usage artisanal ou commercial, des services publics et des équipements communautaires liés à la vie du quartier à condition que ceux-ci ne nuisent pas à la tranquillité du quartier.

Les étages des constructions seront obligatoirement et exclusivement consacrés à l'habitat.

Y sont interdites toutes entreprises qui nuisent au voisinage ou le gênent par la production de poussières, de gaz, d'odeurs ou de bruits perceptibles à l'extérieur du bâtiment ou s'exerce l'activité";

Considérant que la partie adverse ne commet pas d'erreur de droit en tirant de l'affectation de la zone à l'habitation sous la forme de maisons "unifamiliales" que les maisons à appartements multiples y sont prohibées;

Considérant que lorsqu'elle se réfère à la règle et expose suffisamment qu'elle ne souhaite pas y déroger, ce qui relève de son pouvoir discrétionnaire, la partie adverse n'est pas tenue d'examiner les conditions qui auraient dû être vérifiées pour que la dérogation fût admise;

Considérant que l'acte attaqué expose clairement la raison pour laquelle la demande de dérogation relative à la destination de la zone concernée n'a pas été autorisée par la partie adverse, motif que le requérant a parfaitement compris; que la partie adverse donne ainsi à sa décision une motivation formelle adéquate;

Considérant que le requérant reste en défaut de prouver que les immeubles à appartements qu'il vise sont soumis au P.C.A. n° 7; que s'ils sont soumis au P.C.A. n° 7, il ne donne aucune indication sur des permis qui auraient été délivrés pour ces immeubles et encore moins sur la légalité de tels permis qui eussent requis une dérogation;

Considérant enfin que le principe d'égalité et de non-discrimination n'exclut pas qu'une différence de traitement soit établie entre certaines catégories de personnes pour autant que le critère de différenciation entre ces catégories soit susceptible de justification objective et raisonnable; que le requérant ne montre pas que la catégorie des immeubles à appartements est comparable à celle des maisons unifamiliales dans lesquelles sont autorisés des locaux nécessaires à l'exercice d'une profession libérale, des commerces, des établissements à usage artisanal ou commercial, des services publics et des équipements communautaires; qu'à défaut d'un tel exposé la violation du principe d'égalité et de non-discrimination par le plan communal ne peut être établie;

Considérant que la première branche du moyen unique n'est pas fondée;

Considérant que, dans une deuxième branche, le requérant critique le considérant suivant de l'acte attaqué :

" Vu le permis délivré le 2 février 2004 à Monsieur Jean-Marie DELGOFFE, pour la transformation de la façade principale de l'habitation, et précisant clairement que «le demandeur ne pourra se prévaloir du présent permis pour aménager des logements multiples»";

qu'il soutient que ces considérations sont aggravantes pour lui et irrelevantes sachant qu'il ne s'est pas autorisé du permis du 2 février 2004 pour solliciter l'autorisation refusée par l'acte attaqué; qu'il indique ne pas avoir été au courant, au moment d'hériter de la succession de son père, du contenu du précédent permis et conteste toute provocation en son chef;

qu'il s'interroge sur la légalité du permis du 2 février 2004, qui portait sur la rénovation de la façade extérieure, en ce que rien ne permettait à la partie délivrante de se prononcer, dans ce cadre, sur l'aménagement de logements multiples;

qu'il juge évident qu'un permis portant sur la rénovation de la façade extérieure ne puisse servir de titre pour l'aménagement de logements multiples;

Considérant, sur la deuxième branche, que faute d'avoir été attaqué dans le délai de recours par son bénéficiaire aux droits duquel le requérant succède, le permis d'urbanisme délivré le 2 février 2004 est définitif; que le requérant ne peut plus en contester la légalité en application de l'article 159 de la Constitution, même par voie incidente;

Considérant, surabondamment, que la mention contenue dans le permis délivré le 2 février 2004 est celle de la règle applicable dans le champ du plan communal; que la ville n'a pas commis d'illégalité en profitant d'une occasion d'en rappeler la teneur dans un contexte où elle pouvait sérieusement craindre l'estompement de la norme;

Considérant que ladite mention est évoquée dans la présente procédure comme une circonstance de fait dont la partie adverse ne tire aucune conséquence; que le requérant se méprend sur la portée du considérant litigieux; que ni l'acte attaqué, ni le dossier administratif ne font apparaître que la partie adverse a souhaité sanctionner la partie requérante du fait de cette circonstance;

Considérant que la deuxième branche du moyen unique n'est pas fondée;

Considérant que, dans une troisième branche, le requérant conteste le motif de l'acte attaqué suivant :

" Considérant, en outre, que le logement I déborde en zone de cours et jardins; que le logement II y est situé entièrement, et accessible par un passage latéral étroit depuis la voirie; que de tels aménagements portent atteinte à la destination de la zone de cours et jardins; qu'ils engendrent une promiscuité évidente et peu digne de notre époque avec les logements situés à l'avant de la propriété";

qu'il estime que la première partie de ce considérant est étrangère au débat sachant qu'il n'a rien construit, mais a simplement aménagé une construction existante en deux logements; qu'il précise que la construction en question est antérieure à 1978 et a été réalisée après l'obtention d'un permis d'urbanisme; qu'il en déduit que l'acte attaqué repose sur une erreur;

qu'il considère ensuite que la seconde partie du considérant repose sur un raisonnement stéréotypé; qu'il écrit ne pas comprendre comment l'aménagement des logements I et II en zone de cours et jardins engendre une telle promiscuité; qu'il s'autorise de plans dont il ressort, à son estime, que la proximité des logements en question n'est pas de nature à ébranler l'intimité des locataires; qu'il pointe l'étendue de sa propriété et les aménagements réalisés (passage entre les logements) pour contester la position de la partie adverse; qu'il s'interroge sur l'appréciation que la partie adverse peut tenir quant aux logements à appartements de type H.L.M. et lui reproche de demeurer silencieuse à ce sujet; qu'il conclut que l'acte attaqué est inadéquatement motivé;

qu'il soutient qu'à tout le moins, une erreur manifeste d'appréciation a été commise par la partie adverse en ce qui concerne la prétendue promiscuité;

qu'il remarque encore que la construction des logements III et IV, sis à l'avant de l'immeuble, n'est, quant à elle, nullement remise en cause dans l'acte attaqué;

Considérant que, dans une quatrième branche, le requérant conteste le motif de l'acte attaqué suivant :

" Considérant, par ailleurs, que les aménagements intérieurs n'engendrent pas des espaces de vie de qualité; qu'au sein du logement I, la cuisine n'est pas représentée sur les plans; que deux pièces ne sont pas dénommées; que la chambre donne dans les pièces de vie; que la salle de bains ne dispose pas de fenêtre; qu'aucune indication n'est donnée relativement à son aération et son éclairage; que son accès est peu fonctionnel; que le logement IV est entièrement sous les combles";

qu'il prétend ne pas apercevoir pourquoi les aménagements intérieurs de ses logements n'engendrent pas des espaces de vie de qualité; qu'il renvoie à un reportage photographique, dont il ressort, à son estime, que les espaces de vie des logements en question sont de qualité;

qu'il fait valoir que l'absence de représentation de la cuisine sur les plans et le défaut de dénomination de deux pièces dans le logement ne permettent pas de conclure que les espaces de vie ne sont pas de qualité; qu'il conteste que la chambre du logement I donne dans les pièces de vie; qu'il affirme que la salle de bains comporte bien une fenêtre et ce, depuis bien avant 1978 et souligne que la salle de bains dispose

également d'un système d'éclairage et d'aération classique; qu'il se demande en quoi l'accès à la pièce serait peu fonctionnel;

que, quant au logement IV, il prétend qu'il ressort du reportage photographique qu'il s'agit là d'un des logements les plus spacieux et les mieux aménagés de sa propriété et que la situation sous les combles n'altère pas la qualité de ces espaces de vie; qu'il relève que la qualité de l'aménagement intérieur ou des espaces de vie des logements II et III n'est nullement contestée et précise que le logement III n'est pas, non plus, critiqué quant à ses caractéristiques extérieures; qu'il critique le silence de l'acte attaqué sur ce point et l'absence de justification pour lui refuser la régularisation des travaux et aménagements réalisés dans le logement III;

qu'il conclut à l'inadéquation de la motivation formelle de l'acte attaqué et à l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que, dans une cinquième branche, le requérant critique le motif de l'acte attaqué suivant :

" Considérant, enfin, que le dossier est particulièrement lacunaire et non conforme aux articles 284 et suivants du Code; que l'incomplétude des plans ne permet pas de vérifier si des modifications ont été apportées à l'intérieur de l'immeuble (couloirs, escaliers, murs porteurs,...) comme à son enveloppe extérieure (châssis de toiture, rehausse du volume secondaire,...); que, dans l'affirmative, d'autres dérogations, à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite notamment, sont probables";

qu'il conteste que les aménagements entrepris soient visés par l'article 284 du CWATUPE, s'agissant de travaux, visés par l'article 84, § 1^{er}, 6^o, du CWATUPE, n'ayant nullement porté atteinte aux structures portantes ou n'ayant pas impliqué une modification du volume ou encore de l'aspect architectural de son immeuble; qu'il en déduit que l'acte attaqué est mal fondé en ce qu'il en ressort que l'article 284 du CWATUPE est méconnu;

qu'il conteste toute incomplétude de son dossier, en soulignant que ni la ville de Charleroi, ni la partie adverse durant l'instruction de son recours au gouvernement n'ont jamais fait valoir de telles carences, sauf la production du permis d'urbanisme du 2 février 2004 - ce à quoi il a remédié; qu'il précise avoir joint à son recours au gouvernement un reportage photographique similaire à celui produit à l'occasion du présent recours;

qu'il s'inquiète de la portée que la partie adverse a donnée à sa demande eu égard à la prétendue incomplétude du dossier en application de l'article 284 du CWATUPE; qu'il estime qu'il en ressort que la partie adverse reconnaît n'avoir pas eu, au moment

de statuer, une connaissance précise de la situation de fait et des exigences du bon aménagement des lieux;

qu'il soutient qu'à plusieurs reprises, l'acte attaqué fait apparaître que la partie adverse s'estime insuffisamment éclairée pour statuer (aménagements intérieurs des couloirs, escaliers, murs porteurs, aération et éclairage de la salle de bains du logement I; aménagements extérieurs de l'enveloppe de l'immeuble, des châssis de toiture, de la rehausse du volume secondaire); qu'il reproche à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir statué sans connaissance précise de la situation de fait et des exigences du bon aménagement des lieux et sans l'interpeler afin d'obtenir des informations complémentaires à propos de sa demande;

qu'il y voit une violation du devoir de minutie et, à tout le moins, une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, sur les troisième, quatrième et cinquième branches réunies, que contrairement à ce qu'exprime implicitement le requérant, les motifs de l'acte attaqué sont hiérarchisés;

Considérant qu'un des premiers motifs de l'acte attaqué est en effet que la destination de la zone à l'habitat unifamilial est une option fondamentale du plan d'aménagement et que la demande qui va à l'encontre de cette option "ne répond, dès lors, pas aux conditions imposées par l'article 113 du Code";

Considérant que l'article 113 du Code est rédigé comme suit :

" Art. 113. Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;

[...]"

Considérant que le législateur exclut donc que les dérogations puissent porter sur les options du plan communal d'aménagement;

Considérant que le requérant n'établit pas que l'affectation de la zone à l'habitat sous forme de maison unifamiliale ne constitue pas une option du plan;

Considérant que les critiques de l'affectation de la zone à l'habitat à la forme de maison unifamiliale, formulées dans la première branche du moyen, ont été rejetées;

Considérant qu'en se référant à l'option du plan pour rejeter la demande de permis qui propose la création de plusieurs logements dans l'immeuble, la partie adverse a donné à sa décision un motif déterminant et suffisant exprimé dans l'acte attaqué;

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué a introduit les trois motifs suivants par les mots "en outre", "par ailleurs" et "enfin", ce qui, dans le contexte de l'acte attaqué, révèle qu'ils viennent par surcroît, puisqu'aucune dérogation à l'option n'est admissible;

Considérant que les troisième, quatrième et cinquième branches du moyen ont trait à des motifs surabondants de l'acte attaqué et qu'elles sont partant irrecevables;

Considérant que ce moyen ne peut être accueilli;

Considérant que la partie adverse sollicite une indemnité de procédure fixée au montant de 700 euros;

Considérant que le requérant est la partie succombante et qu'il y a lieu d'accorder une indemnité de procédure à la partie adverse à la charge du requérant; qu'aucune raison n'apparaît de s'écarter du montant de base fixé à l'article 67 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux du Conseil d'Etat,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le dix-huit novembre deux mille quinze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.