

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.867 du 18 février 2016

A. 213.094/XIII-7034

En cause : **la Société en commandite par actions
WAREHOUSES ESTATES BELGIUM,**
ayant élu domicile chez
Me France GUERENNE, avocat,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 15 juillet 2014 par la société en commandite par actions (S.C.A.) WAREHOUSES ESTATES BELGIUM qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 14 mai 2014, lui refusant le permis d'urbanisme relatif "à la division de bureaux sur un bien sis à Charleroi (Gosselies), rue des Emailleries, 4 et cadastré section B, n° 387g4";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. BORN, 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 les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 15 décembre 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 28 janvier 2016 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} BOLLY, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me Sophie TURINE, loco Me France GUERENNE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me Célia HECQ, loco Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. BORN, 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 cause se présentent comme suit :

1. La requérante est propriétaire du bien sis rue des Emailleries, n° 4, à Gosselies, cadastré section B, n° 387f4.

Le bien est affecté au plan de secteur de Charleroi en zone d'activité économique industrielle.

Il fait partie du périmètre de reconnaissance économique dit "zone industrielle de Gosselies II - Extension", approuvé par un arrêté royal du 22 mai 1978.

Il est également repris dans le périmètre du projet de plan communal d'aménagement dérogatoire dit "Partie septentrionale de la Nationale N5", en dérogation au plan de secteur de Charleroi, en zone d'activité économique mixte, en lieu et place de la zone d'activité économique industrielle.

Le bien se compose essentiellement d'entrepôts, d'une part, et d'un bâtiment administratif abritant des bureaux, d'autre part.

2. Le 4 juillet 2013, la requérante introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du fonctionnaire délégué relative à la division en bureaux d'une partie du bien précité.

La lettre de motivation qui accompagne le dossier de demande indique ce qui suit :

" [...]

Anciennement le bâtiment constitué d'entrepôts à l'arrière et d'une zone de bureaux, était occupé pour la société Coca Cola. Celle-ci ayant quitté les lieux, certaines zones des entrepôts ont été occupées par différentes sociétés, dont les permis ont été accordés (Sigma 30-05-2012; Saint-Gobain 09-10-2012). La demande consiste en la régularisation de différentes entreprises installées dans la zone de bureaux. La zone arrière et droite du rez de chaussée des bureaux est occupée par Eurobest Group, société de transport (accessoire de leur activité de logistique située dans le hall). La zone gauche du rez-de-chaussée, par GRITEC, société de nouvelles technologies appliquées à la sécurité des entreprises. Et la totalité de l'étage des bureaux est occupée par la société RTL. Il [faut] savoir qu'aucune modification structurelle, ni de façade n'[a] été réalisée. Les bureaux existant sont donc restés identiques. Il n'y a donc aucun changement d'affectation et le projet ne nécessite pas de PEB".

3. Le 5 août 2013, le fonctionnaire délégué sollicite les avis du collège communal de la ville de Charleroi, de BELGOCONTROL, d'IGRETEC, du service régional d'incendie de Charleroi et de la direction de l'Aéroport de Charleroi - département de l'Exploitation du Transport.

4. Le 9 août 2013, BELGOCONTROL rend un avis favorable.

5. Du 19 août au 2 septembre 2013, une enquête publique est organisée, le projet dérogeant au plan de secteur. Aucune réclamation n'est déposée.

6. Le 23 août 2013, IGRETEC et la direction de l'Aéroport de Charleroi - département de l'Exploitation du Transport rendent des avis favorables.

7. Le 3 septembre 2013, le service de répression des infractions en matière d'urbanisme dresse un procès-verbal d'infraction à charge de la requérante pour le "changement d'affectation d'un centre de distribution industriel (Coca-Cola) en activité de service (RTL)".

Le procès-verbal indique ce qui suit :

" [...]

La dite infraction consiste au changement d'affectation d'un centre de distribution industriel (Coca-cola) en activité de service (RTL).

Une partie des bâtiments liée à l'activité industrielle (anciennement Coca-Cola) a été louée à une entreprise tierce active dans le service aux personnes (RTL), non liée à une activité économique industrielle.

Le bien étant situé en zone d'activité économique industrielle, ces bureaux ont subi un changement d'affectation soumis à permis d'urbanisme.

Le volume intérieur des bâtiments occupés par la société RTL est de 1291,5 m³.

Ces travaux ont été exécutés sans le permis d'urbanisme requis en application de l'article 84, § 1^{er}, 7° b. du Code précité et de l'article 271, al. 1^{er}.

Ces travaux constituent donc une infraction aux dispositions du Code précité.

[...]"

8. Le 24 septembre 2013, le collège communal de la ville de Charleroi émet un avis favorable conditionnel. Les conditions fixées sont les suivantes :

- " - Les travaux prévus devront répondre à l'article 414, 10° et suivants quant à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à l'usage collectif par les personnes à mobilité réduite par l'aménagement de parkings et de sanitaires.
- Au vu de l'usage fait du bien, il est utile de solliciter l'avis du Service Régional Incendie de Charleroi".

9. Le 2 octobre 2013, le service régional d'incendie de Charleroi émet un avis favorable conditionnel.

10. Le 8 novembre 2013, le fonctionnaire délégué refuse partiellement le permis.

11. Le 12 décembre 2013, le conseil de la requérante introduit un recours auprès de la partie adverse, contre la décision du fonctionnaire délégué.

12. Le 14 janvier 2014, la commission d'avis sur les recours rend un avis favorable, motivé notamment comme suit :

" [...]

Compte tenu de ce que l'occupation du bâtiment en cause par les sociétés Gritec, par Eurobest Group et par RTL en lieu et place de la société Coca-Cola ne nécessite pas de permis d'urbanisme préalable dans le sens où aucun travaux ne sont envisagés [sic] et cette nouvelle affectation n'est pas reprise comme une modification de la destination du bien au sens des articles 84 et 271 du CWATUPE;

[...]

Compte tenu de ce que la fonction principale de l'ensemble des bâtiments autorisés en 1988 n'est pas modifiée (hall de stockage et bâtiments administratifs);

Compte tenu de ce que le projet n'engendre pas de travaux et n'a donc aucune incidence sur les circonstances urbanistiques et architecturales;

Compte tenu de ce que de surcroît, la création d'emploi à cet endroit (cœur de Gosselies) est tout à fait pertinente.

[...]"

13. Par un arrêté ministériel du 14 mai 2014, la partie adverse refuse le permis. Il s'agit de l'acte attaqué qui est notamment motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au plan de secteur;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : dérogation au plan de secteur;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite;

[...]

Considérant que la demande de permis porte sur la division de bureaux en zone d'activité économique industrielle au plan de secteur;

Considérant qu'elle entre dans le champ d'application de l'article 127 du Code du fait de sa situation dans un périmètre d'activité économique reconnu au sens dudit article;

Considérant que dans le cadre de la procédure en première instance, l'avis du collège communal est favorable à condition de respecter le règlement 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 et de solliciter l'avis du service d'incendie; que les avis de Belgocontrol, de l'IGRETEC, ainsi que de la direction de l'aéroport de Charleroi - département de l'exploitation du transport sont favorables;

que l'avis du service régional d'incendie est favorable conditionnel; que le fonctionnaire délégué a refusé le permis pour la partie du bâtiment occupée par RTL et qu'il estime que la demande de permis d'urbanisme est sans objet pour la partie occupée par la S.A. GRITEC;

Considérant que dans son recours, le conseil de la demanderesse invoque les arguments suivants :

- l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation ou observation;
- les avis émis sont favorables ou favorables conditionnels;
- les bâtiments abritent des entrepôts et un bâtiment administratif;
- aucun permis d'urbanisme n'est requis en l'espèce, la fonction principale de l'ensemble des bâtiments autorisés en 1988 n'étant pas modifiée, s'agissant toujours de halls de stockage et de bâtiments administratifs. Le bâtiment dans lequel s'implante RTL est un bâtiment administratif et plus particulièrement de bureaux, comme prévu lors de la conception du bâtiment;
- la demande de permis d'urbanisme a été déposée au vu de la demande de la Ville de Charleroi;
- l'article 107, § 2, alinéa 4 du CWATUPE comporte une faculté de refuser le permis et non une obligation;
- le PCAR vise, d'une part, à répondre à l'affectation actuelle de la zone qui abrite d'anciennes usines ou fabriques qui ont été réhabilitées dont la destination actuelle correspond à la zone d'activité économique mixte et, d'autre part, à assurer une mixité de fonctions dans la rue de Namur et le long

- de la rue des Emailleries, afin d'assurer une transition avec le milieu urbain, les bâtiments devront donc accueillir entre autres du logement ou des bureaux;
- le PCAR prévoit que des constructions qui ne correspondent pas à ses prescriptions puissent être transformées;
 - la décision du fonctionnaire délégué va donc à l'encontre du PCAR en cours d'élaboration;
 - à titre principal, il y a lieu de dire que le changement d'affectation n'est soumis à aucune autorisation et que la demande est sans objet et, à titre subsidiaire, il y a lieu d'octroyer le permis;

Considérant que dans le cadre du recours, la commission d'avis sur les recours a émis un avis favorable sur le projet;

Considérant, à titre liminaire, qu'il convient de préciser que la demande de permis se rapporte à un immeuble couvert par permis d'urbanisme du 12 juillet 1988 octroyé par le collège communal à la S.A. TEMEREC (entreprise active dans le secteur des activités immobilières); que la S.A. Coca-Cola a obtenu le 4 juin 2002 un permis de bâtir pour la construction d'un auvent et d'un bâtiment de déchargement, le 11 septembre 2006 un permis d'urbanisme pour l'extension du parking et l'aménagement des abords sur la parcelle 387 K 3 et qu'elle a obtenu le 19 décembre 2008 un permis d'urbanisme de minime importance pour l'aménagement de la zone de parkings et/ou de chargement/déchargement; que le site a ensuite été occupé par la S.A. Sigma et Saint-Gobain;

Considérant, d'une part, quant à la nécessité de disposer d'un permis d'urbanisme pour les modifications d'affectation en cause des bâtiments, que l'article 84, § 1^{er}, 7° du Code dispose entre autres qu'un permis d'urbanisme est requis pour «modifier la destination de tout ou partie d'un bien pour autant que cette modification figure sur une liste arrêtée par le Gouvernement»; que l'article 271 du Code stipule quant à lui que la modification d'utilisation de bâtiments soumise à permis d'urbanisme «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 œuvre :

- 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»;

Considérant qu'il convient de relever que cet article ne se rapporte pas notamment à des activités de bureaux ou administratives mais énumère des «secteurs d'activités» particuliers;

Considérant que dans le cas présent, les bâtiments étaient initialement occupés par Coca-Cola, Sigma et Saint-Gobain, s'agissant d'entreprises de production ou d'activités de distribution;

Considérant qu'ils sont désormais utilisés par la société de transport Eurobest Group et la société «Confort déménagements», par la société GRITÉC, société de nouvelles technologies appliquées à la sécurité des entreprises et par RTL;

Considérant, d'une part, que les sociétés Eurobest Group et «Confort déménagements» relèvent du secteur des services, mettant leur flotte à disposition des entreprises; qu'il en va de même pour la société Gritec; que ces activités ne se trouvent par ailleurs pas en zone d'activité économique mixte (zone qui correspondait à la «zone de services»); que cependant, seules les sociétés Eurobest Group et «Confort déménagements » occupent une superficie supérieure à 300 m²; que la société Gritec n'occupe que de l'ordre de 262 m² et que son installation dans les bâtiments en cause n'entre dès lors pas dans le champ d'application de l'article 271 du Code; qu'il en résulte que l'installation dans les bâtiments en cause des sociétés Eurobest Group et «Confort déménagements» était soumise à permis d'urbanisme;

Considérant, d'autre part, que RTL, chaîne de télévision à caractère privé, relève quant à elle de la notion d'équipement à usage culturel ou récréatif, les locaux occupés par elle à cet endroit se rapportant à un studio TV, deux studios radio et des salles de montage; qu'ils ne se trouvent ni en zone d'activité économique mixte, ni en zone de services publics et d'équipements communautaires et que l'installation dans les bâtiments en cause de RTL était donc également soumise à permis d'urbanisme en application de l'article 271 du Code;

Considérant que ces activités affectent par ailleurs la fonction principale des bâtiments;

Considérant qu'il en résulte que les changements d'affectation opérés sont bel et bien soumis à permis d'urbanisme;

Considérant, en ce qui concerne le volet infractionnel de la demande, qu'un procès-verbal de constat d'infraction a été dressé le 3 septembre 2013 par un agent de la DGO4 et a été notifié à la demanderesse et au Procureur du Roi le 9 septembre 2013; que ce procès-verbal se rapporte au «changement d'affectation d'un centre de distribution industriel (Coca-Cola) en activité de service (RTL)»;

Considérant que la date d'introduction de la demande complète de permis, le 4 juillet 2013, étant antérieure à la date de notification du procès-verbal, l'article 159 bis du Code n'est pas d'application en l'espèce;

Considérant que le Procureur du Roi n'a pas marqué son intention de poursuivre la contrevenante;

Considérant, quoi qu'il en soit, qu'il ressort d'un examen du dossier et d'une visite sur place que d'autres infractions subsistent sur les lieux; qu'une enseigne et un totem ont en effet été installés sans qu'une demande de permis d'urbanisme ait été introduite, tout comme une partie des élévations a été repeinte en gris anthracite alors qu'elle était initialement de ton gris clair; qu'une entreprise de plafonnage s'est également installée dans une partie du bâtiment et la demande n'en fait aucunement mention;

Considérant que suivant la jurisprudence du Conseil d'Etat, un permis d'urbanisme ne peut être octroyé sur un bien où existe une infraction sans régularisation préalable, voire concomitante, de ladite infraction; que le Conseil d'Etat relève par ailleurs dans sa jurisprudence que l'administration est liée par l'objet de la demande, celui-ci portant sur la «division de bureaux», sans viser l'enseigne, le totem, la peinture d'une partie des bâtiments et l'installation de l'entreprise de plafonnage;

Considérant qu'il en résulte, indépendamment des aspects environnementaux ou urbanistiques des modifications opérées par la demanderesse aux bâtiments en cause, que le permis doit être refusé dans l'état actuel de la demande, celle-ci n'englobant pas l'ensemble des infractions recensées sur le site;

[...]"

Considérant que la requérante prend un premier moyen "de la violation des articles 84, § 1^{er}, 7°, et 271 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de l'examen sérieux des dossiers et de l'erreur manifeste d'appréciation"; que, dans une première branche, elle estime que, contrairement à ce que prévoit l'article 271 du CWATUPE, "[e]n l'espèce, la fonction principale des bâtiments existants (hall et bureau) et la fonction principale du bâtiment de bureau pris isolément, telles qu'elles résultent de leur conception, n'ont pas été modifiées"; que, dans une seconde branche, elle considère que "l'acte attaqué ne contient aucun motif qui attesterait du fait que la fonction principale du (bureaux) ou des bâtiments (hall et bureaux) serait affectée de manière principale par les activités qu'il énumère";

Considérant qu'en réplique, sur la première branche, elle expose que deux conditions cumulatives doivent être réunies pour que la modification de la destination du bâtiment soit soumise à permis, à savoir, d'une part, que la modification "doit affecter la fonction principale telle qu'elle résulte de la conception et de l'aménagement du bâtiment (première condition)" et, d'autre part, que "la modification de la destination doit consister à mettre en œuvre l'une des activités visées par l'article 271 (seconde condition)"; qu'elle conteste la pertinence de la référence à l'arrêt n° 207.686 du 28 septembre 2010, en ce que cet arrêt s'est contenté de constater que la seconde condition n'était pas remplie, de sorte qu'il n'a pas examiné la première condition "affecter la fonction principale du bâtiment", dès lors qu'en l'espèce, les circonstances sont différentes; que sur la seconde branche, elle relève que la partie adverse ne répond pas à sa critique;

Considérant que, dans le dernier mémoire, la requérante expose, à propos de la première branche, que deux thèses s'affrontent quant au champ d'application de l'article 271 du CWATUPE et qu'elle est partisane de la seconde selon laquelle la fonction principale du bâtiment doit être appréciée au regard de la "conception" et de "l'aménagement" du bâtiment et non en fonction de la destination de la zone au plan de secteur; qu'elle constate que le permis du 22 mars 1988 a été octroyé à la S.A. TEMEREC pour "construire un hall et des bureaux", de sorte que la fonction principale du bâtiment est à la fois une fonction de hall et une fonction de bureaux; qu'elle en déduit que l'occupation des bureaux par RTL, Eurobest Group, Confort Déménagement et Gritec n'est pas soumise à permis d'urbanisme; qu'elle ajoute que la violation de ces dispositions est sanctionnée pénalement, de sorte qu'elles doivent être interprétées strictement et en faveur de l'administré; que

subsidiairement, elle indique que la superficie utilisée par les bureaux est mineure et que la superficie du bâtiment est principalement affectée à un hall de stockage utilisé par la société de transport Eurobest group, de sorte qu'il ne serait pas porté atteinte à la fonction principale du bâtiment, à savoir une fonction industrielle; que, quant à la seconde branche, elle ajoute que le bâtiment doit s'apprécier dans sa globalité et non au regard de la seule partie affectée à l'usage de bureaux; qu'elle soutient que l'installation des sociétés RTL, Eurobest Group, Confort Déménagement et Gritec ne concerne qu'une surface mineure du bâtiment qui "reste principalement utilisé à des fins industrielles (halls de stockage, menuiserie, etc...) et que l'activité de bureaux d'Eurobest Group est accessoire à son activité industrielle de stockage;

Considérant, sur la première branche, que l'article 84, § 1^{er}, 7°, du CWATUPE est rédigé comme suit :

" Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du collège communal, du fonctionnaire délégué ou du Gouvernement :

[...]

7° 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";

que la liste dont question à l'article précité est fixée à l'article 271 du CWATUPE, dont l'alinéa 1^{er} est libellé comme suit :

" La modification d'utilisation de bâtiments, au sens de l'article 41, § 1^{er}, 9° (lire : Article 84, § 1^{er}, 7°), 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 œuvre :

- 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 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;
- [...]";

Considérant qu'en l'espèce, le bien est situé en zone d'activité économique industrielle; que les changements d'affectation en cause sont ceux visés aux premier et troisième tirets de l'article 271, alinéa 1^{er}, précités, les activités des sociétés Eurobest Group et "Confort déménagements" relevant "du secteur des services, mettant leur flotte à disposition des entreprises" et "RTL, chaîne de télévision à caractère privé, relev{ant} quant à elle de la notion d'équipement à

usage culturel ou récréatif, les locaux occupés par elle à cet endroit se rapportant à un studio TV, deux studios radio et des salles de montage";

Considérant que pour déterminer si un permis était requis en l'espèce, il faut vérifier si la modification de l'utilisation du bâtiment en affecte la fonction principale telle qu'elle résulte de sa conception et de son aménagement; que le permis délivré en 1988 a certes autorisé la réalisation d'un hall et de bureaux, mais en précisant que "la construction se situe en zone industrielle au plan de secteur de Charleroi approuvé par l'A.R. à la date du 10 septembre 1979"; qu'aucun élément du dossier administratif ne permet d'affirmer que ces bâtiments n'étaient pas nécessités par l'activité industrielle initiale, ni qu'ils ont pu être affectés à une destination autre que celle de ladite zone industrielle; que, partant, le postulat de départ de la requérante est erroné, en ce qu'elle considère que "l'installation des sociétés RTL, Eurobest Group, Confort Déménagement et Gritec n'affecte pas la fonction principale du bâtiment soit une affectation d'entrepôts et de bureaux"; que les hypothèses énumérées à l'article 271 du CWATUPE, précité, sont, en effet, des "secteurs d'activités particuliers", et non des activités de type, par exemple "activités de bureaux ou administratives"; que la première branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que la demande de permis avait pour objet la "division de bureaux", les uns devant servir à des activités de service et les autres à des activités d'équipement à usage culturel ou récréatif; qu'il n'est pas manifestement déraisonnable d'avoir considéré que cette demande ne présente pas le caractère accessoire ou même provisoire qui fait que la fonction principale de l'ensemble du bâtiment - en phase avec la zone dans laquelle il est implanté - demeurerait préservée; que la requérante ne soutient qu'au stade du dernier mémoire que les activités exercées dans les locaux concernés présenteraient un caractère accessoire par rapport à la destination de la zone, les activités exercées dans les entrepôts par la société Eurobest Group présentant le caractère industriel requis; que les activités de "logistique" de cette société de transport ne rentrent cependant pas dans cette définition, cette société étant une entreprise de services; que, par conséquent, en précisant la nature des nouvelles activités litigieuses et en soulignant que ces activités "affectent par ailleurs la fonction principale des bâtiments", l'acte attaqué est adéquatement motivé en la forme et la partie adverse ne commet pas d'erreur manifeste d'appréciation; que la seconde branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que la requérante prend un second moyen "de la violation des articles 84, § 1^{er}, 1^o et 7^o et 154 du CWATUPE, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe général du droit administratif de la motivation matérielle de tout acte administratif, de l'erreur manifeste d'appréciation et du principe général de l'examen

sérieux des dossiers"; qu'elle fait valoir que le permis d'urbanisme lui a été refusé au motif que diverses infractions subsisteraient sur "les lieux", alors que les actes et travaux relevés sont couverts par un permis d'urbanisme; qu'elle indique ce qui suit :

- " - «l'enseigne» est couverte par le permis d'urbanisme du 11 mars 2013 octroyé à la société S.F.I.C. (pièce n° 8);
- la partie des élévations visée par la partie adverse était prévue en gris anthracite dans le plan qui a été déposé avec la demande de permis introduite le 4 juillet 2013 (pièce n° 10);
- l'entreprise de plafonnage dont fait état la partie adverse est la société S.F.I.C, laquelle a obtenu un permis d'urbanisme le 11 mars 2013 (pièce n° 8)";

qu'elle ajoute que "le soi-disant changement d'affectation comme il l'a été exposé dans le cadre du premier moyen n'existe pas ou du moins n'est pas soumis à permis d'urbanisme"; qu'elle en déduit que l'appréciation de la partie adverse est erronée en fait; qu'elle estime également que cette appréciation est erronée en droit car la partie adverse fait ainsi référence, implicitement, à la jurisprudence du Conseil d'Etat selon laquelle, lorsqu'un projet a pour objet l'extension d'un bien érigé en infraction et que l'on ne demande pas la régularisation du bien, l'on ne peut autoriser son extension; qu'elle constate, dans le cas présent, ce qui suit :

- " les soi-disant infractions relevées sont distinctes du prétendu changement d'affectation : les premières visent des actes et travaux externes au bâtiment, alors que le prétendu changement d'affectation est interne au bâtiment.

Les uns ne sont pas les accessoires des autres, en manière telle que la jurisprudence de Votre Conseil ne peut être appliquée en l'espèce";

qu'elle estime que, si un rapport "principal - accessoire" devait exister entre les prétendues infractions et le changement d'affectation, les premières devraient être considérées comme l'accessoire du second, en sorte qu'il faudrait commencer par régulariser celui-ci, à supposer que pareil permis soit requis; qu'enfin, elle souligne qu'"il n'est en rien démontré que les «infractions» vantées se rapportent à la partie du bâtiment faisant l'objet de la demande, c'est-à-dire, la partie «bureau»";

Considérant que la partie adverse répond comme suit :

- " une visite sur place a permis à l'autorité administrative de se rendre compte de la matérialité de plusieurs infractions qui subsistent sur les lieux :
- une enseigne et un totem ont été installés sans qu'une demande de permis d'urbanisme préalable n'ait été introduite tout comme une partie des élévations qui auraient été repeintes en gris anthracite alors qu'elles étaient initialement de ton gris clair, or il est également établi que la demande de permis d'urbanisme ne porte que sur le changement d'affectation et ne vise ni l'enseigne ni le totem ni la peinture ni encore les installations d'entreprise de plafonnage; ce qui contraint l'autorité administrative à refuser en l'état la demande de permis d'urbanisme de régularisation. Au demeurant, la partie requérante soutient que les soi-disant infractions relevées sont distinctes du prétendu changement d'affectation (la requérante a sollicité elle-même ce

changement d'affectation et ceci fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme). Elle soutient que les premières visent des actes et travaux externes au bâtiment alors que le prétendu changement d'affectation serait interne au bâtiment.

Ce faisant, la requérante procède à un saucissonnage du projet et elle prétend par le biais du permis d'urbanisme de régularisation qu'elle sollicite couvrir un bâtiment qui serait en infraction sur 3 aspects qui ont été relevés lors de la visite sur place.

Enfin, le motif infractionnel apparaît surabondant dès lors qu'en tout état de cause l'autorité administrative a jugé que le changement d'affectation ne pouvait être autorisé en l'espèce. Votre Conseil a jugé qu'un projet urbanistique doit être tenu pour indissociable lorsqu'entre ces différentes parties il existe un lien d'interdépendance tel qu'elles seraient incomplètes l'une sans l'autre. Ce lien n'est pas établi lorsque les deux parties peuvent être mises en oeuvre indépendamment l'une de l'autre.

En l'espèce, comment dissocier la peinture, des travaux de plafonnage et une enseigne de l'utilisation du bâtiment en tant que telle ? (voyez à cet égard S.P.R.L. PROPERTY & advice et S.P.R.L. Bureau d'architecture et d'engineering Caelen, n° 222.393 du 5 février 2013)";

Considérant que, dans le dernier mémoire, la partie adverse soutient que les permis s'avèrent insuffisants pour couvrir les infractions qu'elle a relevées; qu'elle constate que celles-ci sont établies; qu'elle estime qu'elle ne pouvait faire abstraction de cette situation juridique du bien au moment où elle statue sur le recours et octroyer un permis d'urbanisme pour un changement d'affectation sur un bien qui n'est pas couvert au préalable par un permis d'urbanisme; qu'elle constate par ailleurs que l'article 111 du CWATUPE n'est cité ni par l'acte attaqué ni par la requérante dans le libellé de son moyen et qu'on ne saurait lui faire grief de s'y référer;

Considérant que, sur le second moyen, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant, quoi qu'il en soit, qu'il ressort d'un examen du dossier et d'une visite sur place que d'autres infractions subsistent sur les lieux; qu'une enseigne et un totem ont en effet été installés sans qu'une demande de permis d'urbanisme ait été introduite, tout comme une partie des élévations a été repeinte en gris anthracite alors qu'elle était initialement de ton gris clair; qu'une entreprise de plafonnage s'est également installée dans une partie du bâtiment et la demande n'en fait aucunement mention;

Considérant que suivant la jurisprudence du Conseil d'Etat, un permis d'urbanisme ne peut être octroyé sur un bien où existe une infraction sans régularisation préalable, voire concomitante, de ladite infraction; que le Conseil d'Etat relève par ailleurs dans sa jurisprudence que l'administration est liée par l'objet de la demande, celui-ci portant sur la «division de bureaux», sans viser l'enseigne, le totem, la peinture d'une partie des bâtiments et l'installation de l'entreprise de plafonnage;

Considérant qu'il en résulte, indépendamment des aspects environnementaux ou urbanistiques des modifications opérées par la demanderesse aux bâtiments en

cause, que le permis doit être refusé dans l'état actuel de la demande, celle-ci n'englobant pas l'ensemble des infractions recensées sur le site";

Considérant qu'à la lecture de la décision attaquée, les différents motifs sont énoncés et présentés comme formant un tout, de sorte qu'aucune hiérarchie entre eux n'est établie; que, par conséquent, les motifs rappelés ci-dessus n'apparaissent pas surabondants et qu'à supposer qu'ils soient irréguliers, ils sont de nature à conduire à l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant que la partie adverse est pour le moins imprécise quant auxdites "infractions"; qu'ainsi, elle ne mentionne pas l'identité de la société à l'effigie de laquelle les totem et enseigne ont été installés, pas plus que la partie du bien dont la couleur a été modifiée, ou encore celle qui a vu s'installer la société de plafonnage; qu'elle ne contredit pas, dans son mémoire en réponse, la requérante qui a indiqué que le problème de l'enseigne et la société de plafonnage visée concernaient la société SFIC; qu'à cet égard, le permis d'urbanisme délivré le 11 mars 2013 à cette société faisait suite à une demande portant sur la "création d'un dépôt extérieur et aménagement intérieur d'un hall à City Nord"; que les plans déposés à cette occasion renseignent la présence d'une enseigne, mais non d'un totem et il n'y est, en tout cas, pas question de "l'installation" de la société SFIC dans les lieux, alors que celle-ci supposait un changement d'affectation nécessitant un permis;

Considérant, dès lors, que les permis invoqués ou sollicités sont insuffisants pour couvrir les "infractions" relevées par la partie adverse;

Considérant, cependant, que la jurisprudence du Conseil d'Etat à laquelle se réfère la partie adverse dans l'acte attaqué qui décide qu'"un permis d'urbanisme ne peut être octroyé sur un bien où existe une infraction sans régularisation préalable, voire concomitante, de ladite infraction" est relative à l'article 111 du CWATUPE; que cette disposition prévoit que, dans l'hypothèse qu'elle vise, lorsqu'un projet tend à étendre, mais aussi transformer, reconstruire ou agrandir, un bien existant, celui-ci doit avoir été érigé régulièrement; qu'à défaut, il faut en demander la régularisation au préalable ou concomitamment; que cette disposition est dérogatoire et implique donc une interprétation restrictive qui s'oppose à l'extension par analogie; qu'en l'espèce, l'article 111 du CWATUPE ne constitue pas la base juridique de la demande de permis; que ladite disposition concerne le maintien et l'amélioration de constructions existantes dont la destination n'est ou ne sera pas conforme au plan de secteur alors qu'en l'espèce, il s'agit d'autoriser la dérogation à l'affectation d'une partie du bien au plan de secteur - les bureaux - en s'assurant au préalable de la régularité des travaux réalisés sur l'ensemble de ce bien - les bureaux et les entrepôts; que les articles 84, § 1^{er}, 7^o, et 271 du CWATUPE qui

constituent le fondement juridique de la demande et qui sont rappelés dans le cadre de l'examen du premier moyen ne sont pas rédigés dans les mêmes termes que l'article 111, précité; qu'en refusant le permis demandé au motif que subsistaient sur le bien des infractions, la partie adverse a violé les dispositions visées au moyen; que celui-ci est fondé;

Considérant que la partie requérante sollicite qu'une indemnité de procédure de 700 euros lui soit accordée; qu'il y a lieu de faire droit à cette demande,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité du 14 mai 2014 refusant à la S.C.A. WAREHOUSES ESTATES BELGIUM le permis d'urbanisme relatif à la division de bureaux sur un bien sis à Charleroi (Gosselies), rue des Emailleries, 4 et cadastré section B, n° 387g4.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont également mis à la charge de la partie adverse.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

Gr. DELANNAY.

M. HANOTIAU.