

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.
XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 237.365 du 14 février 2017

A. 216.617/XIII-7394

En cause : **la Ville de Charleroi,**
ayant élu domicile chez
M^e Marc UYTENDAELE, avocat,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34, bte 27
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 3 août 2015, la ville de Charleroi demande l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal du 3 juin 2015 octroyant, sur recours, un permis d'urbanisme à Fahriye KARACAOGLAN en vue de la réhabilitation d'un bâtiment incendié avec reconstruction du troisième niveau et de la toiture, sur un bien situé à Roux, rue Maréchal Foch, 21, cadastré 19 A 109 B 6.

II. Procédure

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 20 décembre 2016, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 janvier 2017 à 09.30 heures.

M. Michel PÂQUES, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Bertrand HEYMANS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme au présent arrêt.

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

III. Faits

1. Le 18 novembre 2013, Fahriye KARACAOGLAN introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un immeuble situé à Roux, rue Maréchal Foch, 21, cadastré 19 A 109 B 6, en vue de la reconstruction du premier et du second étages de l'immeuble après incendie.

L'immeuble, composé de trois niveaux auxquels s'ajoutent des caves et des combles, est situé pour partie (26,6 %) en zone non affectée (zone blanche) et pour partie (73,4 %) en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979.

Il serait également situé en "zones résidentielles ou commerciales aux constructions jointives" au plan communal d'aménagement (P.C.A.) "52011-PCA-0063-01 adopté par arrêté royal du 9 avril 1971".

2. Le 16 avril 2014, il est accusé réception de la demande de permis d'urbanisme déposée le 18 novembre 2013. L'autorité communale décrit alors le projet comme suit :

" Réhabilitation d'un bâtiment incendié avec reconstruction du troisième niveau et de la toiture ainsi que sa division en un appartement une chambre au rez-de-chaussée, un appartement une chambre au premier étage et un appartement duplex deux chambres au deuxième étage, partiellement engagé dans la toiture, et les combles".

3. Une enquête publique est organisée du 15 au 29 avril 2014 au motif que le projet déroge au P.C.A. 063/01, approuvé le 9 avril 1971, sur les points suivants :

" Pas de commerce alors que les bâtiments de la rue Maréchal Foch doivent être appropriés au commerce.
Trois logements dans le bâtiment au lieu de deux au maximum, celui de l'exploitant du commerce et un logement supplémentaire.
Hauteur de pièces inférieure à 2,50 m au premier étage (2,40 m) et au second étage (2,20 m)".

Aucune réclamation n'est introduite.

4. Le 7 mai 2014, le service régional d'incendie de la Ville de Charleroi remet un avis favorable conditionnel sur le projet.

5. Le 27 janvier 2015, le collège communal de Charleroi refuse d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est notamment motivée comme suit :

" [...]

Considérant que le bâtiment est établi à front de voirie et en mitoyenneté; est composé uniquement d'un volume principal d'un dimensionnement au sol de 4,80 m sur 10,98 m (profondeur);

Considérant, après travaux, que le bâtiment présenterait des hauteurs sous corniche et au faîte du toit respectives de 7,53 m et 11,62 m; soit un gabarit identique à celui que présentait la bâtisse avant sinistre selon les données fournies dans le dossier (photos des lieux);

Considérant que les matériaux à mettre en œuvre pour la réhabilitation du bâtiment, à savoir enduit peint en blanc pour les parements, tuiles anthracites pour la couverture de toiture et châssis en P.V.C. blanc, rencontrent les prescriptions applicables au bien;

Considérant que la surface brute totale des niveaux habitables situés dans le bâtiment, hors caves, est inférieure à 180,00 m², soit environ 158,00 m²;

Considérant que l'immeuble comprend deux accès : un desservant directement le logement du rez-de-chaussée et l'autre desservant les logements des étages via une cage d'escalier commune;

Considérant que les logements présentent les superficies brutes de ± 46,00 m² pour l'appartement une chambre du rez-de-chaussée, ± 44,00 m² pour l'appartement une chambre du premier étage et ± 48,50 m² pour l'appartement duplex du deuxième étage (sous 2,10 m de hauteur minimale);

Considérant que la composition et le détail des superficies nettes sont les suivantes :

- appartement du rez-de-chaussée : un séjour de 19,87 m², une salle de bains de 2,00 m² et une chambre de 11,62 m²;

- appartement du premier étage : un séjour de 20,54 m², une salle de bains de 4,25 m² et une chambre de 11,08 m²;
- appartement duplex du deuxième étage et combles : un séjour de 28,60 m², une salle de bains de 3,00 m² et une chambre de 4,00 m² au premier niveau (sous 2,10 m de hauteur min.); une chambre en mezzanine de 10,00 m² (sous 2,10 m de hauteur min.) au deuxième niveau;

Considérant que le projet déroge au P.C.A. susvisé pour les motifs suivants :

- pas de commerce alors que les bâtiments de la rue Maréchal Foch doivent être appropriés au commerce;
- trois logements dans le bâtiment au lieu de deux au maximum, celui de l'exploitant du commerce et un logement supplémentaire;
- hauteur de pièces inférieure à 2,50 m au premier étage (2,40 m) et au second étage (2,20 m);

Considérant, à cet égard, qu'une enquête publique a été réalisée en application des articles 114 et 330, 11°, du Code; qu'elle s'est déroulée du 15/04/2014 au 29/04/2014 et n'a suscité aucune réclamation ni observation;

Considérant que le bâtiment comporte un niveau de caves, celui-ci uniquement accessible par le logement du rez-de-chaussée;

Considérant, en ce qui concerne le stockage des déchets, rien n'est prévu dans les éléments du dossier alors qu'un local ou espace adapté et prévu à cet effet devrait être mis à la disposition des résidents;

Considérant que les unités résidentielles des étages ne disposent pas de locaux de rangement et comprennent des pièces de vie d'un dimensionnement réduit; qu'en l'occurrence il est difficile d'aménager des espaces de rangement en suffisance, même avec un ameublement simple;

Considérant que la bâtisse, par ses caractéristiques dimensionnelles réduites, représente l'archétype d'une maison de rangée unifamiliale;

Considérant, pour terminer, que la résidence projetée ne rencontre pas tous les critères de décence que l'on est en droit d'attendre d'un habitat moderne; le bâtiment n'est pas adapté pour du logement multirésidentiel et doit conserver un caractère unifamilial; en conséquence, il n'y a pas lieu d'accorder une dérogation au P.C.A. même si l'affectation totale à l'habitat est plus en adéquation avec le développement urbanistique contextuel.

[...]".

Cette décision est notifiée à Fahriye KARACAOGLAN par une lettre du 27 février 2015.

6. Le 27 mars 2015, Fahriye KARACAOGLAN introduit, par l'intermédiaire de son architecte, un recours contre cette décision.

Il est accusé réception de ce recours le 31 mars 2015.

7. Fahriye KARACAOGLAN est entendue par la commission d'avis sur les recours le 30 avril 2015.

8. Le même jour, la commission émet un avis défavorable sur la demande.

9. Le 3 juin 2015, le Gouvernement wallon octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de la décision attaquée, laquelle est motivée comme suit :

" Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et contentieux a transmis à l'autorité de recours, en date du 29 mai 2015, une proposition d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

«[...]»

Considérant que l'article 26 du Code dispose que :

[...]

Considérant que la demande visant la création de logement est conforme aux dispositions de l'article 26; qu'il convient dès lors d'examiner la demande au regard des circonstances architecturales et urbanistiques du contexte, ainsi qu'au regard de la qualité des logements créés;

Considérant que la demande déroge au plan communal d'aménagement; qu'en effet, les prescriptions stipulent pour la zone résidentielle ou commerciale aux constructions jointives que :

- "ces zones ne peuvent être affectées qu'au commerce et aux loisirs et à la résidence de leurs exploitants"; que dans la présente demande, il n'y a que du logement et plus aucune fonction commerciale;
- "... un appartement complémentaire par habitation sera toléré sans pour autant augmenter le gabarit en hauteur"; que la demande vise 3 logements alors que seuls 2 logements sont autorisés;
- "La hauteur minimum des pièces d'habitation : 2m50"; que la hauteur sous plafond est de 2m40 au 1^{er} étage et de 2m20 au 2^{ème} étage.

Considérant toutefois que l'article 113 du Code dispose que :

[...]

Considérant que l'article 114 du Code dispose que :

[...]

Considérant que la demande n'a pas été soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué;

Considérant que la Commission d'avis sur les recours considère que :

" Compte tenu de ce que la demande vise à reconstruire un bâtiment détruit en grande partie à la suite d'un incendie; qu'il s'agit d'une part, de reconstruire le premier ainsi que le second étage qui seront dévolus à une fonction d'habitat (deux unités) et, d'autre part, d'établir un logement au rez-de-chaussée; que la demanderesse souligne, lors de l'audition, qu'elle occupera l'appartement du second;

Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition que le bien en cause a fait l'objet de deux demandes de permis d'urbanisme lesquelles ont abouti à l'octroi de permis; que, en premier lieu, la transformation des étages en logements aurait été acceptée en 2003; que, en second lieu, un permis d'urbanisme a été octroyé le 31 janvier 2012 afin de transformer le rez-de-chaussée commercial en appartement (cf. dossier administratif, lequel comprend le permis ainsi, que le plan dressé par la demanderesse); que l'architecte s'engage, lors de l'audition, à fournir les pièces (permis de 2003 et plans) complémentaires;

Compte tenu de ce qu'il s'agit en l'espèce de reconstruire le bâtiment à l'identique et ce, conformément aux permis d'urbanisme précédemment octroyés; qu'il y a lieu de faire remarquer que, selon la doctrine, «(...) il n'existe aucun droit acquis qui dispenserait de permis d'urbanisme l'acte de remplacer une construction existante par une nouvelle construction, "(...) même si cette dernière est absolument similaire et qu'elle a été exécutée à l'aide des mêmes matériaux»; qu'une autre référence indique que «(...) qu'il n'existe aucun droit acquis à pouvoir remplacer une construction existante par une nouvelle construction, même si elle est d'une importance similaire ou égale. Elle se justifie par le fait que même une reconstruction à l'identique doit pouvoir être examinée sous l'angle de la solidité ou de la sécurité. (...). Ce sera par exemple le cas à l'égard d'immeubles incendiés ou menaçant de ruine»;

Compte tenu de ce que la Commission estime, néanmoins, qu'il ne peut être fait totalement abstraction des permis d'urbanisme antérieurement délivrés; qu'au vu de l'historique du dossier, elle n'entend pas remettre en cause le principe de trois logements dans le bâtiment existant;

Compte tenu, cependant, de ce que, la présente demande peut constituer l'occasion d'améliorer la situation; que plusieurs éléments peuvent être facilement modifiés, contribuant ainsi à l'amélioration des lieux; que, par exemple, la Commission considère qu'il convient de revoir l'accès du logement du rez-de-chaussée (accès par le hall commun) ainsi que la composition de la façade de ce niveau, laquelle constitue actuellement le témoin de l'ancienne fonction de commerce; que le changement d'affectation de cet ancien rez-de-chaussée commercial doit se marquer dans la typologie du bâtiment; que, autre exemple, les logements proposés manquent d'espaces de rangement; qu'afin de pallier cette lacune, il convient de garantir l'accès aux caves (et par conséquent, également, au jardin) par les occupants des lieux ou encore de prévoir des espaces de stockage au sein des appartements; que la Commission conclut que la rencontre des objectifs de l'article 1^{er} du CWATUPE (gestion qualitative du cadre de vie) nécessite, en l'espèce, des adaptations qui ne peuvent être réalisées par le biais de plans modifiés; qu'il ne peut dès lors être satisfait à la demande, des plans modifiés ne pouvant être introduits dans le cadre de procédure de recours;

La Commission émet, dans l'état actuel du dossier, un avis défavorable";

Considérant que les logements créés sont de qualité; que l'enjeu de ces quartiers urbains est de redensifier en terme d'habitat; que la création de 3 logements est tout à fait acceptable; que les conditions d'habitabilité respectent l'article 1^{er} du Code lequel précise : [...]

Considérant cependant que l'on regrette que l'espace initialement dévolu au commerce ne soit aucunement traité en façade en vue de faire correspondre son expression à la nouvelle fonction de logement envisagée, laquelle conserve une grande vitrine; que l'accès à ce logement devrait se faire via le hall commun afin de réaliser une baie de fenêtre avec allège en conservant le travail de la maçonnerie ceinturant la baie initiale de manière à retrouver une baie similaire à celle située à droite de l'habitation faisant l'objet de la

demande; que l'ensemble devra être réunifié au moyen de la mise en peinture du rez-de-chaussée; que de cette manière, la demande respecte les lignes de force du paysage et rencontre le prescrit des articles 113 et 114»;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux;

Considérant que, pour les motifs exposés ci-avant, il y a lieu d'octroyer le permis sous condition;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Madame Fahriye KARACAOGLAN, relatif à un bien sis à la rue Maréchal Foch 21 à 6044 CHARLEROI (Roux), cadastré ROUX section A n° 109 b6 et ayant pour objet la reconstruction du 1^{er} et 2^{ème} étages d'un bâtiment incendié et leur affectation en 2 logements supplémentaires, est OCTROYÉ moyennant le respect des conditions suivantes :

- l'accès au logement du rez-de-chaussée devra se faire par le hall commun;
- la baie de porte donnant accès au logement du rez-de-chaussée sera redimensionnée afin d'avoir une allège identique à la baie du voisin; la largeur de cette baie sera déterminée par le travail existant de la maçonnerie qu'il conviendra de maintenir;
- l'ensemble du rez sera repeint en blanc afin de masquer les différentes interventions".

IV. Le moyen unique

IV.1. Thèse des parties

A. La requête

La requérante prend un moyen unique "de la méconnaissance des dispositions qui constituent le Plan communal d'aménagement [P.C.A.] 0063-01, adopté par arrêté royal du 9 avril 1971, des articles 113 et 114 du [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie] CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, de minutie, de prise avec soin des décisions de l'administration et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Première branche

La vérification des conditions mises à l'exercice de la dérogation et la justification de son caractère exceptionnel ne sont pas faites. La partie adverse ne se prononce pas sur les dérogations au P.C.A. qu'implique le projet litigieux. Elle considère que, tout au plus, s'agissant de la condition du nombre de logements, que "l'enjeu de ces quartiers urbains est de redensifier en terme d'habitat". Cependant,

lorsque l'autorité estime qu'un P.C.A., approuvé plusieurs dizaines d'années auparavant, exprime une conception d'aménagement du territoire et d'urbanisme dépassée en raison de l'évolution démographique, une telle constatation pourrait sans doute permettre de justifier une décision d'abroger le plan mais n'habilite pas pour autant l'auteur de l'acte individuel à s'écarter de ce plan tant qu'il demeure en vigueur.

À titre subsidiaire, le motif que deux permis d'urbanisme auraient été délivrés par le collège communal en 2003 et 2012 ne peut justifier l'acte attaqué puisqu'il n'existe aucun droit acquis à pouvoir remplacer une construction existante par une nouvelle construction même si elle est d'une importance similaire ou égale. Cette circonstance n'était donc pas évasive de l'obligation de motivation des dérogations.

Seconde branche

L'acte attaqué ne répond pas aux critiques émises dans la décision de refus de permis d'urbanisme en première instance ni à l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours quant aux carences des logements litigieux en termes d'habitabilité, si ce n'est par un paragraphe "particulièrement sibyllin". L'acte attaqué est mal motivé et procède d'une erreur manifeste d'appréciation.

Les trois conditions qui assortissent le permis sont impuissantes à pallier les constats faits dans la décision de refus de permis dès lors qu'elles ne touchent qu'à l'aspect esthétique extérieur de l'immeuble et qu'elles ne peuvent rendre les appartements plus habitables.

Les modifications proposées par l'auteur de l'acte attaqué ne pourront être mises en œuvre sans que des plans modificatifs soient déposés, ce qui n'est pas réalisable au stade du recours. Ces modifications auraient dû faire l'objet d'une nouvelle demande de permis.

La requérante n'aperçoit pas où l'accès au logement du rez-de-chaussée pourrait se faire ni pourquoi seul le rez-de-chaussée devrait être repeint, à l'exception des étages.

B. Mémoire en réponse

Première branche

L'acte attaqué est adéquatement motivé quant aux dérogations au P.C.A. L'auteur de l'acte attaqué fait référence à l'avis de la commission d'avis sur les recours, lequel précise les dérogations qu'implique le projet litigieux, et rappelle le contenu des articles 113 et 114 du CWATUPE. Selon la commission d'avis sur les recours, "il ne peut être fait totalement abstraction des permis d'urbanisme antérieurement délivrés" et "au vu de l'historique du dossier, elle n'entend pas remettre en cause le principe de trois logements dans le bâtiment existant". En 2012, le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable sur la dérogation au P.C.A. sollicitée pour la transformation du rez-de-chaussée commercial en logement et le collège communal a délivré le permis demandé. L'auteur de l'acte attaqué souligne que "l'enjeu de ces quartiers urbains est de redensifier en termes d'habitat" et impose le respect de conditions particulières tout en précisant que "de cette manière, la demande respecte les lignes de force du paysage et rencontre le prescrit des articles 113 et 114". Cette affirmation ne constitue pas une erreur manifeste d'appréciation.

Seconde branche

L'auteur de l'acte attaqué n'ignore pas les remarques formulées par la commission d'avis sur les recours puisqu'il reproduit l'avis de cette dernière et qu'il y répond. En réponse à l'avis de la commission, en ce que celui-ci critique "l'accès du logement du rez-de-chaussée (accès par le hall commun) ainsi que la composition de la façade de ce niveau, laquelle constitue actuellement le témoin de l'ancienne fonction de ce commerce", l'acte attaqué impose trois conditions particulières. L'acte attaqué répond à la remarque de la commission relative au manque d'espace de rangement des logements proposés lorsqu'il précise que "les logements créés sont de qualité" et que "l'enjeu de ces quartiers urbains est de redensifier en terme d'habitat", que "la création de trois logements est tout à fait acceptable" et que "les conditions d'habitabilité respectent l'article 1^{er} du Code".

Quant à l'endroit auquel l'accès au logement du rez-de-chaussée pourra se faire, l'acte attaqué précise que l'accès à ce logement "devra se faire par le hall commun".

Enfin, la condition selon laquelle l'ensemble du rez doit être repeint en blanc, est claire dès lors que l'acte attaqué précise lui-même que c'est afin de

masquer les différentes interventions. La commission d'avis sur les recours avait elle-même considéré que la composition de la façade au niveau du rez-de-chaussée constitue actuellement le témoin de l'ancienne fonction de commerce. Elle déduit de ce qui précède que des plans modificatifs ne sont pas nécessaires.

C. Dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse précise ce qui suit :

- " Le compteur électrique placé dans le hall commun est facilement déplaçable et ne nécessite donc pas de plans modificatifs.

En effet, dans le cas d'une arrivée aérienne de l'électricité depuis le domaine public, le déplacement du compteur électrique pour permettre l'accès au logement du rez-de-chaussée implique uniquement le déplacement des câbles en plafond du hall d'entrée permettant de redescendre jusqu'au nouvel emplacement.

Dans le cas d'une arrivée souterraine, il suffit de modifier l'endroit de percement de la dalle depuis la cave jusqu'au hall permettant de repositionner le compteur.

Dans les deux cas, le compteur d'électricité peut prendre place soit derrière la porte d'entrée, soit dans le petit dégagement à gauche de la nouvelle entrée créée".

Elle produit un croquis.

IV.2. Examen des deux branches réunies

Pour être admise, la dérogation à un plan ou à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle.

Le législateur prévoit à l'article 113 diverses conditions d'admission de la dérogation qui expriment l'interdiction de dénaturer le P.C.A. à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme. L'article 113 établit que les dérogations peuvent porter sur les prescriptions de ce plan, mais qu'elles doivent être compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique, à savoir les lignes de force architecturale ou urbanistique mises en évidence, soit explicitement, soit implicitement, par le P.C.A. Il en résulte que si, pour la réalisation d'un projet déterminé, il apparaît utile de porter atteinte aux options fondamentales d'un P.C.A., notamment au motif que celles-ci sont dépassées ou ne sont plus d'actualité eu égard aux nouvelles options de développement territorial ou d'urbanisme que l'autorité préconise, il y a lieu de modifier ce plan. En outre, il faut que le projet dérogatoire respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage.

La dérogation étant possible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action. En ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du CWATUPE, que la dérogation ne peut être permise qu'à titre exceptionnel, ce qui s'entend de la nécessité de l'admettre pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis.

Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, que s'il contient l'énoncé des raisons qui le justifient, que celles-ci ne soient pas entachées d'inexactitude et que l'administré puisse comprendre, en les lisant, pourquoi la décision a été prise au regard des dispositions légales applicables. Dès lors que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire des exigences du bon aménagement des lieux et de la compatibilité d'une construction litigieuse avec ces exigences, le Conseil d'État ne peut substituer son appréciation à celle de l'administration. Il peut seulement vérifier que cette appréciation a eu lieu, que l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et que, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation.

En l'espèce, aucune des parties à la cause ne conteste que les prescriptions littérales suivantes du P.C.A. n° 52011-PCA-0063-01, adopté par arrêté royal du 9 avril 1971, sont applicables aux immeubles situés notamment rue Maréchal Foch :

" C. Prescriptions particulières.

1. Zone résidentielle, artisanale ou commerciale, des rues Foch, de Gosselies, de la Rochelle, d'Hergnes et de la Victoire.

a) Ces zones ne peuvent être affectées qu'au commerce et aux loisirs, et à la résidence de leurs exploitants. Cependant, un appartement complémentaire par habitation sera toléré sans pour autant augmenter le gabarit en hauteur. Dans la rue Maréchal Foch, les bâtiments qui y seront construits devront être directement appropriés au commerce. (...)

(...)

g) (...)

Hauteur minimum des pièces d'habitation : - corps principaux 2m50 de pavement à plafond.

(...)"

Les parties s'accordent par conséquent pour considérer que le projet est dérogatoire au P.C.A. applicable sur les trois points suivants :

- la demande de permis ne prévoit que du logement et plus aucune fonction commerciale;
- la demande vise trois logements alors que seuls deux sont autorisés;
- la hauteur sous plafond est de 2,40 m au 1^{er} étage et de 2,20 m au 2^{ème} étage en lieu et place de 2,50 m.

Sur ces trois dérogations, l'auteur de l'acte attaqué, après avoir cité extensivement l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours, se prononce comme suit :

" Considérant que les logements créés sont de qualité; que l'enjeu de ces quartiers urbains est de redensifier en terme d'habitat; que la création de 3 logements est tout à fait acceptable; que les conditions d'habitabilité respectent l'article 1^{er} du Code lequel précise : «(...)»;

Considérant cependant que l'on regrette que l'espace initialement dévolu au commerce ne soit aucunement traité en façade en vue de faire correspondre son expression à la nouvelle fonction de logement envisagée, laquelle conserve une grande vitrine; que l'accès à ce logement devrait se faire via le hall commun afin de réaliser une baie de fenêtre avec allège en conservant le travail de la maçonnerie ceinturant la baie initiale de manière à retrouver une baie similaire à celle située à droite de l'habitation faisant l'objet de la demande; que l'ensemble devra être réunifié au moyen de la mise en peinture du rez-de-chaussée; que de cette manière, la demande respecte les lignes de force du paysage et rencontre le prescrit des articles 113 et 114".

Ce faisant, l'auteur de l'acte attaqué n'établit pas à suffisance que les dérogations accordées ne dénaturent pas le P.C.A. dont il n'identifie pas clairement les options. Il n'explique pas non plus pourquoi, au vu des circonstances de l'espèce, il y avait intérêt à accorder ces dérogations plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action.

Il n'est ainsi pas possible, à la lecture de l'acte attaqué, de comprendre pourquoi la suppression de la fonction de commerce dans l'immeuble litigieux demeurerait compatible avec les objectifs du P.C.A. Aucune donnée relative à l'affectation au commerce des autres bâtiments situés dans la zone concernée, par exemple, ne figure au dossier administratif. Il n'est dès lors pas permis d'apprécier l'impact du permis litigieux sur les objectifs du P.C.A.

Le fait que l'auteur de l'acte attaqué estime que "l'enjeu de ces quartiers urbains est de redensifier en terme d'habitat" ne comble pas cette lacune. En outre, si ce P.C.A., exprime une conception d'aménagement du territoire et d'urbanisme jugée dépassée par la partie adverse, cela n'habilite pas pour autant l'auteur de l'acte

individuel à s'écarter de ce plan à valeur réglementaire tant qu'il demeure en vigueur. Enfin, une telle considération, par son caractère général, ne permet pas non plus de justifier le caractère exceptionnel de la dérogation à l'endroit considéré.

De même, si l'auteur de l'acte attaqué cite in extenso l'avis défavorable de la commission d'avis sur les recours, la motivation du permis d'urbanisme litigieux ne révèle pas clairement qu'il a entendu s'approprier certains de ses considérants, comme celui selon lequel la commission estime qu'il ne peut être fait totalement abstraction des permis d'urbanisme antérieurement délivrés et qu'au vu de l'historique du dossier, elle n'entend pas remettre en cause le principe de trois logements dans le bâtiment existant. Ce n'est que dans son mémoire en réponse que la partie adverse mentionne expressément ces considérants ainsi que le permis d'urbanisme délivré le 31 janvier 2012, sans pour autant préciser si ce permis a été, ou non, mis en œuvre. Par ailleurs, le permis d'urbanisme évoqué devant la commission d'avis sur les recours, lequel aurait été délivré en 2003, ne figure pas au dossier administratif. Dans de telles circonstances, la motivation de l'acte attaqué ne permet pas de vérifier que la décision litigieuse a été effectivement précédée d'un examen des circonstances de l'espèce et n'est pas de nature à justifier le caractère exceptionnel de la dérogation.

Le moyen unique est fondé.

V. L'indemnité de procédure

La partie requérante demande une indemnité de procédure au montant de base. Il y a lieu de la lui accorder à la charge de la partie adverse.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

L'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal du 3 juin 2015 octroyant, sur recours, un permis d'urbanisme à Fahriye KARACAOGLAN en vue de la réhabilitation d'un bâtiment incendié avec reconstruction du troisième niveau et de la toiture, sur un bien situé à Roux, rue Maréchal Foch, 21, cadastré 19 A 109 B 6 est annulé.

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 mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XXX^e chambre, le quatorze février deux mille dix-sept, par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.