

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 239.175 du 21 septembre 2017

A. 219.346/XIII-7685

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 Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

FERRARO Sylvana,
ayant élu domicile chez
M^e Nathalie DELHAISE, avocat,
chaussée de Louvain 490
1380 Lasne.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 24 mai 2016, la ville de Charleroi demande l'annulation de la décision du 22 mars 2016 du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal qui délivre à Sylvana FERRARO un permis d'urbanisme pour la mise en conformité de deux logements (rez avant et premier étage arrière) sur un bien sis rue du Mambourg, 48 à Charleroi.

II. Procédure

Par une requête introduite le 30 juin 2016, Sylvana FERRARO demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 16 août 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention 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 requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 8 juin 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 septembre 2017 à 09.30 heures.

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

M^e Sébastien KAISERGRÜBER, loco M^e Marc UYTENDAELE, avocat, comparissant pour la partie requérante, M^e Xavier DRION, avocat, comparissant pour la partie adverse, et M^e Nathalie DELHAISE, avocat, comparissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Constantin NIKIS, premier auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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. Sylvana FERRARO introduit, le 4 juillet 2012, une demande de permis d'urbanisme tendant à la régularisation de la création d'un studio au rez-de-chaussée avant en lieu et place d'un garage et à la régularisation de la création d'un studio situé au premier étage arrière d'une maison sise à Charleroi, rue du Mambourg, 48.

2. Le 17 février 2014, le service technique de la ville de Charleroi émet un avis défavorable sur le projet.

3. Le 18 mars 2014, le collège communal de Charleroi refuse le permis d'urbanisme sollicité. Les motifs se fondent notamment sur un rapport de la police locale du 26 septembre 2011 qui soulève "un problème lié à la sécurité incendie, au relogement en cas d'incendie dans ce type d'immeuble, comme survenu à l'adresse en date du 21/03/2011 mais aussi en cas d'atteinte des bâtiments voisins composés également de logements multiples". Les motifs renvoient également à un avis du 19 avril 2012 du service régional d'incendie, qui dresse la liste des 13 aménagements à réaliser dans l'immeuble pour que "la sécurité au point de vue incendie et/ou panique [soit] satisfaisante".

4. Le 19 mai 2014, la partie intervenante introduit un recours au Gouvernement wallon contre la décision de refus du collège communal du 18 mars 2014.

5. Le 25 juin 2014, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur la demande.

6. Le 14 mars 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) adresse au Ministre une note proposant la délivrance du permis d'urbanisme.

7. Le 22 mars 2016, le Ministre délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Le premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un premier moyen "de la méconnaissance des articles 84, § 1^{er}, 6°, 265 et 288, 2° du [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)]".

Elle relève que "les plans déposés à l'appui de la demande de permis d'urbanisme [ont] probablement été dressés par la demanderesse du permis elle-même", alors que "les dispositions visées au moyen requièrent que la création de nouveaux logements dans un immeuble existant fasse l'objet d'une demande de permis enrichie de plans signés par un architecte, lequel doit, en outre, déposer une

attestation par laquelle il indique à quel tableau de l'Ordre des Architectes ou sur quelle liste de stagiaires il est inscrit".

Elle soutient que, en l'espèce, "de tels plans et indications n'ont pas été déposés à l'appui de la demande de permis d'urbanisme".

B. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la partie requérante expose que le moyen est bien recevable, même si elle a accusé réception d'un dossier complet et n'a pas fait valoir ce grief lors de l'examen du dossier auquel elle a procédé en première instance administrative, pour autant qu'elle parvienne à démontrer concrètement en quoi lesdites lacunes ont empêché la partie adverse de délivrer le permis en connaissance de cause. Elle prétend démontrer, dans le cadre du deuxième moyen, que cette omission a bien eu pour conséquence que la partie adverse n'a pas délivré le permis en connaissance de cause.

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

Dans son dernier mémoire, la partie requérante se réfère à sa requête en annulation et à son mémoire en réplique.

IV.2. Examen

L'article 265, 4°, du CWATUP dispose comme suit :

" Le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour :

[...]

4° la création d'un ou plusieurs logements dans un bâtiment destiné en tout ou en partie à l'habitation pour autant qu'elle n'implique aucune modification du volume construit autre que celle visée à l'article 263, 4°, a)".

En l'espèce, si le projet concerne bien la création de deux logements, il n'implique toutefois aucune modification du volume construit, de sorte que le concours d'un architecte n'était pas requis.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Le deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un deuxième moyen de "la méconnaissance des articles 288, 3°, et 289 du CWATUP, des principes de bonne administration et de prise avec soin des décisions de l'administration et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Elle fait valoir ce qui suit :

" Il faut constater que ces dispositions ont manifestement été méconnues.

En l'espèce en effet, notamment :

- Les plans témoignent d'un manque de rigueur et de clarté manifeste;
- L'affectation actuelle et future des locaux n'apparaît pas sur les plans;
- Les modifications physiques à apporter à l'immeuble (maçonnerie, cloisons,...) ne sont pas plus indiquées.

Saisie d'une demande de permis aussi lacunaire, tout autre autorité administrative aurait certainement refusé la demande de permis et sollicité que des plans complétés lui soient adressés dans le cadre d'une nouvelle demande.

La requérante n'aperçoit pas comment, même avec une lecture bienveillante, l'auteur de l'acte attaqué a pu percevoir de manière claire et non équivoque quels étaient les travaux envisagés par le demandeur de permis.

Il en va d'autant plus ainsi qu'il ressort de l'audition de la demanderesse quelques ambiguïtés manifestes au sujet desdits plans :

«sur les plans déposés avec la demande de régularisation, la pièce qui est désignée comme salon est en réalité actuellement utilisée par la locataire en chambre alors même que la pièce désignée comme chambre sur le plan est en fait utilisée comme buanderie».

Il faut déduire du relevé de ces diverses lacunes ou imperfections des plans que, privée d'une série de renseignements importants, l'autorité n'a pu statuer en connaissance de cause et porter une appréciation concrète sur le bon aménagement des lieux".

B. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la partie requérante fait valoir qu'elle n'a pas expressément motivé sa décision de refus du permis demandé au regard du manque de clarté des plans, pour la simple raison qu'à son estime, il était inconcevable de prévoir la création d'autant de logements dans un si petit immeuble, au détriment de la qualité de vie des habitants, de la salubrité et de la sécurité. Elle estime n'avoir dès lors eu aucune raison de se prononcer sur la question relative au

caractère suffisamment clair des plans qui lui avaient été communiqués, puisque cette question n'avait aucune incidence quant à son appréciation du bien-fondé de la division projetée.

Elle prétend que la seule circonstance qu'elle n'a pas expressément critiqué le caractère lacunaire des plans fournis n'exonère pas la partie adverse de son obligation d'examen complet de l'espèce à cet égard. Elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué est resté en défaut de procéder à un tel examen complet de l'espèce. Elle se réfère aux plans produits et estime que toute autre autorité saisie de la même demande de permis aurait nécessairement refusé celle-ci et sollicité que des plans complétés lui soient adressés dans le cadre d'une nouvelle demande. Pour preuve, la requérante rappelle, pour autant que de besoin, que les plans fournis ont suscité de nombreuses interrogations devant la commission d'avis sur les recours quant à l'affectation de chacune des pièces.

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

Dans son dernier mémoire, la partie requérante se réfère à sa requête en annulation et à son mémoire en réplique.

V.2. Examen

Les articles 288 et 289 du CWATUP, visés au moyen, sont inapplicables en l'espèce. En effet, ces dispositions ne s'appliquent qu'aux demandes de permis pour lesquels le concours d'un architecte est requis. Or, il ressort de l'examen du premier moyen, que le concours d'un architecte n'était pas requis en l'espèce.

D'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme ou une éventuelle erreur dans le plan d'implantation ne sont de nature à affecter la légalité du permis accordé que lorsqu'il est établi que ces lacunes ou inexactitudes ont induit l'autorité en erreur et qu'elle n'a pu se prononcer en pleine connaissance de cause. Il revient à celui qui dénonce les lacunes ou les vices du dossier de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande.

A ce sujet, la requérante se borne à affirmer, sans le démontrer, que la partie adverse a été induite en erreur par les lacunes du dossier de la demande de permis de régularisation et que celle-ci a commis une erreur manifeste d'appréciation. Les plans déposés avec la demande de permis indiquent les dimensions des pièces, leurs affectations, leurs emplacements par rapport à l'ensemble du bâti, leurs ouvertures, de sorte qu'il n'est pas établi que la partie

adverse n'a pas pris sa décision en pleine connaissance de cause. La circonstance, énoncée par la commission d'avis sur les recours, que la locataire de l'appartement du premier étage utilise les pièces à d'autres fins que celles indiquées sur les plans de la demande de permis, ne révèle pas que l'autorité a été induite en erreur.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Le troisième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un troisième moyen de "la méconnaissance des articles 1^{er} du CWATUP, 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, de prise avec soin des décisions de l'administration et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Elle critique comme suit les motifs de l'acte attaqué, qui ne répondent pas aux arguments soulevés par la police locale le 26 septembre 2011 dans son avis défavorable :

" Dans son avis défavorable, la Police locale avait attiré l'attention sur les nombreuses faiblesses du projet envisagé :

- «- De multiples rapports, relatifs à une problématique de stationnement dans le quartier, ont été établis depuis maintenant quelques années. La création de logements supplémentaires dans le quartier ne ferait qu'aggraver la situation. (Stationnements sur trottoir, dégradation des trottoirs, vol dans véhicule,...) Dans le cas présent un ancien garage/atelier (2 voitures) s'est vu transformer [sic] en logement.
- Le quartier est composé de nombreux immeubles à logements multiples tels que celui visé dans le présent. Suite à cette situation nous rencontrons quotidiennement des dépôts clandestins à proximité directe des immeubles concernés. Le service propreté évacue chaque jour près de 2 m³ de déchets pour la rue citée.
- La multiplication d'immeubles à logements dans le quartier n'est nullement une plus-value pour celui-ci. Depuis quelques années nous constatons une augmentation de la paupérisation et un état de dégradation avancé des immeubles et façades ainsi que la propreté générale du quartier laissant à désirer.
- Nous soulevons également un problème lié à la sécurité incendie, au relogement en cas d'incendie dans ce type d'immeuble, comme survenu à l'adresse en date du 21/03/2011 mais aussi en cas d'atteinte des bâtiments voisins composés également de logements multiples».

C'est notamment sur la base de ces pertinents constats que la requérante avait refusé le permis, considérant en outre que le projet vise uniquement la rentabilité au détriment de la qualité des logements.

De ce fait, la requérante ne parvient pas à comprendre pour quelle raison la partie adverse - et celle-ci ne s'en explique pas - a valablement pu considérer que :

- le projet n'est pas de nature à grandement aggraver la problématique du stationnement dans le quartier, ainsi que les problèmes liés aux stationnements sur les trottoirs, à la dégradation des trottoirs, au vol dans les véhicules, etc;
- le projet est de nature à répondre à un réel besoin de logement dans le quartier, alors même que la multiplication des immeubles à logements multiples a engendré une augmentation de la paupérisation et de la propreté générale du quartier;
- le projet n'est pas de nature à engendrer de graves risques d'incendie, alors même que ce type d'immeuble à logements multiples est particulièrement vulnérable, ainsi qu'en témoigne l'incendie survenu dans le bâtiment le 21 mars 2011;
- le projet permet d'offrir aux occupants la qualité de vie et le confort que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle.

Le caractère lacunaire de la motivation formelle de l'acte attaqué est d'autant plus problématique que selon Votre Conseil, «la motivation formelle d'un permis de régularisation doit être particulièrement scrupuleuse, de nature à permettre de vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé l'autorité n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli» (CE., n° 230.237 du 18 février 2015, POLI)".

B. Le mémoire en réponse

Dans le mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir que la problématique incendie a été examinée puisque le service régional incendie a été consulté et a donné un avis favorable conditionnel sur le projet.

En ce qui concerne le stationnement, la partie adverse affirme avoir motivé l'acte entrepris par référence à l'avis de la commission d'avis sur les recours, lequel indique que de nombreux emplacements de parcage sont disponibles dans le quartier.

Quant au problème des déchets, elle souligne que l'acte entrepris relève que l'immeuble est pourvu d'un local de rangement privatif pour chaque logement.

Au sujet des superficies respectives à chaque logement, elle prétend avoir examiné la superficie des appartements et de la chambre à coucher et estimé que les superficies proposées sont confortables et suffisantes.

C. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la partie requérante fait valoir :

- que, en ce qui concerne la problématique incendie, la seule circonstance que le service régional incendie (S.R.I.) a donné un avis ne peut suffire à démontrer que le risque d'incendie a bien été attentivement mesuré par la partie adverse, et ce pour deux raisons essentielles : "d'une part, l'avis défavorable de la police locale attirait l'attention sur ce risque avec une acuité toute particulière en indiquant notamment que la multiplication des immeubles à logements multiples de ce type est l'une des causes principales d'incendies"; "d'autre part, l'avis [du] S.R.I. était conditionnel et imposait la réalisation de toute une série d'aménagements",
- que la partie adverse a omis de subordonner l'octroi du permis à la mise en conformité des logements au regard des conditions posées par le S.R.I.,
- que la motivation de l'acte attaqué est muette au sujet de la problématique incendie, la partie adverse indiquant purement et simplement que l'avis du S.R.I., "sollicité en date du 20 mars 2012 et reçu en date du 19 avril 2012 est partiellement favorable", sans en tirer la moindre conséquence,
- que l'avis donné par la police locale ne peut être assimilé à "un avis *pro forma*" que l'on retrouve dans la plupart des dossiers visant à créer ou régulariser des logements multiples,
- qu'"il ressort en effet de cet avis que celui-ci a bien été rédigé en parfaite connaissance du cas particulier d'espèce, dès lors qu'il y est fait référence à l'incendie qui était survenu à la même adresse le 21 mars 2011",
- que "c'est précisément en raison de ce précédent que la police locale attirait tout particulièrement l'attention sur cette problématique",
- qu'il ne s'agit pas du seul dossier relatif à une division de logements pour lequel la police locale émet un avis défavorable et que celle-ci est bien au fait de la multiplication d'immeubles à logements multiples dans le quartier et qu'elle a pu constater, au fil des dernières années, l'impact négatif ainsi causé quant à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publiques,
- que "la police locale est dès lors la mieux placée pour apprécier les risques liés à la division des logements et pour remettre un avis éclairé sur cette question",
- que "la motivation de l'acte attaqué n'indique pourtant pas les raisons pour lesquelles l'autorité se départit des mises en garde formulées par la police locale".

Elle conclut que l'acte attaqué, qui octroie le permis demandé en dépit de ces nombreux risques, et sur la base des seuls plans lacunaires et imprécis établis par la demanderesse du permis, viole les dispositions visées au moyen et procède d'une erreur manifeste d'appréciation.

D. Le mémoire en intervention

Dans son mémoire, la partie intervenante fait notamment valoir :

- que "seule la police locale a estimé devoir émettre un avis défavorable qui de plus ne fait qu'émettre des réflexions d'ordre général que l'on retrouve dans la plupart des avis émis dans un scénario identique, à savoir pour l'obtention de permis relatifs à des logements multiples sur le territoire de la ville de Charleroi",
- que "cet avis est utilisé *pro forma* dans une grande majorité des dossiers visant à créer ou régulariser des logements multiples en différents immeubles situés sur le territoire la ville de Charleroi",
- que ce n'est certainement pas l'argumentation développée par la partie requérante dans son mémoire en réplique, "qui permettra de convaincre du fait que le service de police ne s'est pas prononcé de façon générale et n'a pas simplement reproduit un avis dit *pro forma*",
- que le fait d'évoquer un incendie le 21 mars 2011 en l'immeuble n'y change rien,
- que l'argumentation est développée de façon peu précise,
- que, de surcroît, l'immeuble acquis par elle "après la survenance du sinistre évoqué, a fait l'objet d'adaptations et d'améliorations de telle façon que le service incendie n'a jamais émis d'avis défavorable quant à l'affectation de cet immeuble en logements multiples",
- que le service incendie s'est exprimé de façon favorable dans le cadre de la demande de régularisation introduite,
- qu'il importe peu que certaines conditions aient été émises,
- qu'une enquête sur l'état de salubrité a été effectuée le 12 octobre 2015 dont il ressort que le "logement du 1^{er} étage arrière est considéré comme étant sans manquement aux critères minimaux de salubrité et habitable",
- que rien n'a été mentionné quant au caractère "surpeuplé" du logement,
- que les constatations du service logement de la ville de Charleroi à l'égard du logement du rez-de-chaussée avant en date du 24 avril 2014 ont établi que celui-ci était "habitable et améliorable",
- que "les points évoqués comme manquements au respect des critères minimaux de salubrité concernant le WC et la salle de bains qui n'étaient pas cloisonnés ont été solutionnés dans l'immédiat",
- que "le service logement de la ville de Charleroi mais également le service incendie de celle-ci se sont prononcés favorablement à l'égard des deux logements concernés par la présente procédure",
- que "ceux-ci ont une compétence plus pointue que le service de police qui n'a pas, par nature, en ses compétences ou attributions, à s'exprimer sur les caractéristiques de l'immeuble à l'égard d'un risque d'incendie",

- que "le service de police s'exprime de façon générale en précisant qu'il a eu connaissance de divers incendies survenus en des immeubles à logements multiples de même nature",
- que cet avis manque de pertinence et ne concerne en aucun cas l'immeuble lui appartenant.

Elle souligne aussi que le service incendie a, à nouveau, visité l'immeuble en date du 19 octobre 2016 et a formulé une fois encore un avis favorable. Elle affirme ne pas disposer au moment de la rédaction de ce mémoire du document que le service incendie établira à la suite de cette visite sollicitée par elle compte tenu des observations formulées dans le cadre de la présente procédure, mais prétend qu'il n'y a "aucun manquement ni même aucune problématique sous l'angle de l'aggravation du risque d'incendie", ce qui "vient dès lors en parfaite contradiction avec l'avis formulé par le Service de Police qui, pour rappel, n'a pas dans ses attributions spécifiques de s'attarder ou de s'exprimer en connaissance de cause sur les caractéristiques de l'immeuble au regard des critères visant à la protection de tout risque d'incendie".

Elle conclut que le refus basé sur l'avis exprimé par le service de police local n'est pas pertinent et que la partie requérante prétend à tort que la décision ne fait pas apparaître une motivation suffisante quant à l'analyse du cadre de vie et la prise en compte des critères et principes énoncés à l'article 1^{er} du CWATUP.

En annexe à une lettre du 20 octobre 2016, postérieure de quelques jours à l'envoi de son mémoire en intervention, la partie intervenante produit le rapport du service incendie du 19 octobre 2016.

E. Le dernier mémoire de la partie requérante

Dans son dernier mémoire, quant à la recevabilité du moyen, en ce qui concerne le grief relatif à la "problématique incendie", elle fait valoir :

- qu'elle a examiné le nouvel avis donné par le S.R.I. le 19 octobre 2016,
- que ce nouvel avis n'indique pas que "toutes les observations faites dans le rapport du 19 avril 2012 ont été rencontrées",
- que cet avis est "bien plus nuancé",
- que s'"il y est certes indiqué, en guise de conclusion, que la sécurité au point de vue incendie et/ou panique est «satisfaisante», c'est qu'elle n'est pas "optimale".
- que "si le S.R.I. constate que certains des travaux suggérés dans le premier avis du 19 avril 2012 ont été réalisés, il en va toutefois différemment de bon nombre de certains autres travaux préconisés initialement",

- que c'est "la raison pour laquelle le S.R.I. indique que «la Ville de Charleroi pourrait émettre un avis favorable à la demande sous respect des conditions suivantes :

L'ensemble du bâtiment répondra à la réglementation communale en matière de prévention contre l'incendie du 25/01/2010 à laquelle les maisons de logements doivent satisfaire.

Pour l'essentiel, il y a lieu de réaliser :

Une porte EI 30' (Rf 1/2 heure) doit être placée dans le logement du second de manière à compartimenter la cage d'escalier.

Les extincteurs seront contrôlés annuellement par le fournisseur ou un technicien compétent.

Les appareils de chauffage présenteront toutes les garanties contre les risques d'incendie, d'asphyxie, d'explosion ou de surchauffe. (Chauffage individuel).

Les chauffages d'appoints (sic) individuels seront interdits.

Les installations électriques seront conformes au R.G.I.E. et contrôlées annuellement par un organisme agréé par le S.P.F. Economie [...]. Les remarques éventuelles seront corrigées.

L'installation gaz naturel doit être conforme à la norme NBN D51-003 relative à l'utilisation du gaz naturel»",

- qu'il n'y a pas lieu de faire l'amalgame entre la question de la régularité du permis et la question de son exécution,
- que selon la jurisprudence du Conseil d'État, la régularité de l'exécution du permis échappe à sa compétence et la mauvaise exécution d'un permis d'urbanisme ne remet pas en cause sa légalité,
- que "si la mauvaise exécution d'un permis ne remet pas en cause sa légalité, a contrario, sa «très bonne» exécution ne pourrait pallier son illégalité",
- qu'il n'appartient tout simplement pas au Conseil d'État "d'avoir égard à la façon dont le permis est exécuté pour apprécier sa régularité",
- que la partie requérante a bel et bien intérêt à l'annulation de l'acte attaqué pour la simple raison qu'elle "a bel et bien intérêt à ce que chacune des conditions formulées par le S.R.I. dans son avis initial du 19 avril 2012 soit expressément reprise en tant que condition de l'octroi du permis",
- que même si certaines des conditions préconisées par le S.R.I. ont été, jusqu'à présent, spontanément respectées par le bénéficiaire du permis, ce dernier n'est toutefois pas "tenu" de les respecter,
- que la partie requérante "ne dispose donc d'aucune garantie que lesdites conditions demeureront remplies", et ce d'autant plus que l'actuel ou futur propriétaire du bien est ainsi tout à fait libre d'effectuer tous types de travaux qui, quand bien même conformes à tous égards au permis qui lui a été octroyé sur recours,

contreviendraient directement aux conditions émises par le S.R.I. dans son avis initial,

- qu'il y a lieu de se référer à la jurisprudence selon laquelle l'autorité compétente peut certes assortir le permis d'urbanisme de conditions, "pour autant que celles-ci soient précises et limitées quant à leur objet, ne portent que sur des éléments secondaires et accessoires, et ne laissent pas place à une appréciation dans leur exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées",
- qu'en l'espèce, "le permis [attaqué] n'a pas été assorti de conditions qui, pourtant, étaient ici indispensables" et que, "en conséquence, l'on se retrouve devant une situation dans laquelle le bénéficiaire du permis dispose d'une marge d'appréciation considérable, tant en ce qui concerne l'opportunité de se conformer aux conditions émises par le S.R.I., qu'en ce qui concerne la manière de s'y conformer",
- qu'elle est totalement impuissante pour contraindre l'intéressé à se conformer à toutes les exigences en matière de sécurité incendie, puisqu'aucun acte administratif en vigueur n'exige qu'il respecte lesdites exigences,
- que "ce n'est pas parce qu'il s'y est spontanément conformé pour l'heure qu'il est définitivement tenu de s'y conformer",
- qu'elle a "bien intérêt au moyen en cette branche, dès lors qu'elle a intérêt à ce que le permis [...] soit conditionné au respect de ces conditions".

Elle soutient encore :

- qu'il ne peut s'agir de reconnaître au Ministre appelé à statuer à nouveau une compétence complètement liée,
- que, le Ministre conserve une compétence discrétionnaire,
- qu'il ne peut être indirectement fait "injonction au Ministre de statuer dans un sens déterminé",
- que "rien n'empêcherait le Ministre d'examiner les deux avis émis par le S.R.I. et indiquer, de façon explicite, après un examen minutieux de la question, les conditions qui doivent nécessairement et définitivement être respectées, et celles qui ne doivent pas impérativement l'être, tout en motivant sa position".

F. Le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante reproduit les arguments déjà exposés dans son mémoire en intervention. Elle précise ensuite les conséquences qui doivent, à son sens, être tirées de l'avis du S.R.I. du 19 octobre 2016 qu'elle reproduit. Elle estime qu'il en résulte que les conditions émises par le S.R.I. sont respectées à l'exclusion d'une porte E1 30' (RF30 min) pour le logement du deuxième étage arrière et qu'il n'y a pas lieu de suspecter quoi que ce soit pour l'avenir à propos des logements

concernés. Elle juge hypothétiques les problèmes soulevés par la partie requérante dans son dernier mémoire. Elle expose aussi que la partie requérante en annulation n'a pas fondé sa décision de refus sur des éléments liés à l'avis du S.R.I., si bien que les arguments que celle-ci avance à présent sont contraires à son appréciation *in tempore non suspecto*. Elle prétend encore que la remarque formulée en ce qui concerne le logement du second arrière n'est pas pertinente puisque ce logement n'existe pas. Elle se réfère aussi au bon état de l'installation électrique pour les logements et les parties communes et fait état d'attestations valables jusqu'en 2036-2037. Elle conclut en indiquant que le S.R.I. estime que six logements n'augmentent pas le risque d'incendie si bien que l'argument de la partie requérante ne peut être admis.

VI.2. Examen

Sur le fond

En ce qui concerne le problème de stationnement, la décision de refus de permis adoptée par la partie requérante était motivée comme suit :

- " Considérant que la création d'autant de logements sans prévoir la création de stationnement sur domaine privé reporte la charge de charroi supplémentaire sur le seul domaine public déjà fortement sujet à des problèmes de mobilité; que l'avis de la police relève des problèmes de stationnement [...]"

Quant à l'acte attaqué, il est motivé comme suit, par référence à l'avis de la commission d'avis sur les recours :

- " Compte tenu de ce que beaucoup d'emplacements de parcage sont disponibles dans le quartier (cfr. Document Google)".

L'acte attaqué se limite à régulariser la création de deux logements supplémentaires dans un immeuble qui en compte déjà quatre, de sorte qu'il n'est pas déraisonnable de considérer l'impact de l'éventuel charroi supplémentaire créé par le permis attaqué comme minime. Il s'ensuit que même s'il manque de précision, le motif de l'acte attaqué relatif au problème stationnement, permet à suffisance à la requérante de comprendre pourquoi la partie adverse a posé un jugement différent du sien.

Le troisième moyen n'est pas fondé sur ce point.

En ce qui concerne les dépôts irréguliers de déchets, l'acte attaqué, se réfère à l'avis de la commission d'avis sur les recours et relève que "l'immeuble est pourvu d'un local de rangement privatif pour chaque logement ainsi que d'un local commun pour le stockage des déchets".

Ce motif est suffisant au regard de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

En ce qui concerne la question de la qualité de vie et de confort, l'acte attaqué contient la motivation suivante :

" Compte tenu de ce que la Ville a refusé le permis d'urbanisme estimant que le projet vise uniquement la rentabilité au détriment de la qualité des logements; qu'elle déplore essentiellement l'intégration au contexte bâti, le manque d'éclairage naturel de certaines pièces, le manque de superficie de certaines pièces et le défaut d'emplacement de parcage et de local de rangement;

Compte tenu de ce qu'il ressort de l'audition que le garage était initialement occupé par un logement (domiciliation Mr ARACIL SANCHEZ du 15 mars 1963); que ces pièces étaient consacrées à un living et bureaux; que c'est en 1968 que ces locaux ont été transformés en garage;

Compte tenu de ce que contrairement à ce qu'avance la Ville, le logement du rez-de-chaussée bénéficie d'un éclairage naturel important (côté façade avant, 5 fenêtres entourent la porte, elles sont de dimensions correctes); qu'il, existe également une porte vitrée et une fenêtre de toiture; que le reportage photographique versé au dossier administratif témoigne du bon éclairage naturel de ce studio;

Compte tenu de ce que l'appartement situé au premier étage arrière présente une surface de vie de 60 m²; que le Conseil des demandeurs a précisé lors de l'audition que : «sur les plans déposés avec la demande de régularisation, la pièce qui est désignée comme salon est en réalité actuellement utilisée par la locataire en chambre alors même que la pièce désignée comme chambre sur le plan est en fait utilisée comme buanderie.

Dès lors, la locataire actuelle dispose d'une chambre de 9,45 m², ce qui est tout à fait correct comme superficie pour une pièce ayant ce type d'affectation, à savoir, une chambre»".

Ces motifs sont suffisants au regard de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

En ce qui concerne la question de la protection contre l'incendie, la police locale de Charleroi a noté, dans son avis du 26 septembre 2011, "un problème lié à la sécurité incendie, au relogement en cas d'incendie dans ce type d'immeuble, comme survenu à l'adresse en date du 21/03/2011 mais aussi en cas d'atteinte des bâtiments voisins composés également de logements multiples". Dans son avis du 19 avril 2012, le service régional d'incendie a dressé une liste de treize aménagements à réaliser dans l'immeuble pour que "la sécurité au point de vue incendie et/ou panique [soit] satisfaisante". Parmi ceux-ci : l'installation de matériaux résistants au feu sur "les séparations horizontales (ensemble plafond-plancher)", sur les portes et la paillasse des escaliers, le placement de détecteurs et d'avertisseurs de fumée, ainsi que d'éclairages de sécurité. L'avis recommande également d'équiper "la partie supérieure de la cage d'escalier [...] d'une coupole de

désenfumage asservie à une commande mécanique et/ou électrique" et de prévoir "une seconde possibilité d'évacuation" pour les habitants du premier étage.

L'acte attaqué se référant à l'avis de la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4, est motivé comme suit sur la question :

" Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés :

- [...]

- S.R.I. : que son avis sollicité en date du 20 mars 2012 et reçu en date du 19 avril 2012 est partiellement favorable".

Le rapport établi par le S.R.I. relève les nombreux travaux à réaliser pour que le bâtiment soit en conformité avec la réglementation existante en matière d'incendie. A cet égard, la motivation de l'acte attaqué, qui se contente de viser l'avis en question, est insuffisante au regard de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs. En effet, elle ne révèle pas que la partie adverse a cherché à savoir si ces travaux de mise en conformité avaient été réalisés au moment du dépôt de la demande de permis. Elle est insuffisante également parce que l'acte attaqué, soit n'expose pas les raisons pour lesquelles le rapport du S.R.I. ne devrait pas être suivi, soit n'impose pas la réalisation de ces conditions dans son dispositif.

Le troisième moyen est fondé sur ce point.

Sur l'intérêt au moyen

La partie intervenante a obtenu, le 19 octobre 2016, un nouveau rapport du S.R.I. qui fait apparaître que "la sécurité au point de vue incendie et/ou panique est satisfaisante".

La partie requérante ne peut être suivie quand elle soutient, dans son dernier mémoire, qu'elle est impuissante en ce qui concerne le risque incendie puisque son conseil communal et son bourgmestre tirent à ce sujet des prérogatives importantes de l'article 135 de la nouvelle loi communale.

Toutefois, la prévention du risque d'incendie a traditionnellement lieu aussi à l'occasion de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme au cours de laquelle un rapport des services d'incendie est demandé qui permet ensuite à l'autorité compétente en matière de permis d'urbanisme de porter une appréciation concrète sur ce rapport, d'imposer les mesures qu'elle juge adéquates comme

conditions du permis d'urbanisme qui seront ensuite sanctionnées de la manière établie par le CWATUP.

En l'espèce, le rapport du S.R.I. du 19 octobre 2016 est un élément de procédure important. Sa seule présence ne peut cependant avoir pour effet de priver l'autorité communale de revendiquer une appréciation et un traitement réguliers du risque d'incendie par la voie du permis d'urbanisme.

Il s'ensuit que le moyen est recevable.

VII. L'indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros à la charge de la partie adverse.

Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 22 mars 2016 du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal qui délivre à Sylvana FERRARO un permis d'urbanisme pour la mise en conformité de deux logements (rez avant et premier étage arrière) sur un bien sis rue du Mambourg, 48 à Charleroi.

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 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-et-un septembre deux mille dix-sept par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Michel PÂQUES,	conseiller d'État,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.