

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 239.321 du 6 octobre 2017

A. 219.413/XIII-7696

En cause : **la Ville de Charleroi,**
ayant élu domicile chez
M^e Marc UYTTENDAELE, 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 :

DURAN Abdil,
ayant élu domicile chez
M^e Marie-Claude DELVIGNE, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 3 juin 2016, la ville de Charleroi demande l'annulation de la décision prise le 4 avril 2016 par le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal qui accorde à Abdil DURAN un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation et la transformation d'un grand magasin et un building en deux magasins, en onze logements, un loft et un bureau sur un bien sis rue de Mons 20-21 à Marchienne-au-Pont.

II. Procédure

Par une requête introduite le 8 juillet 2016, Abdil DURAN a demandé à être reçu 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. Lionel RENDERS, 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.

La partie adverse a sollicité la poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 20 juin 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 septembre 2017 à 09.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Sébastien KAISERGRUBER, loco M^e Marc UYTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Célia HECQ, loco M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Hélène MEEUS, loco M^e Marie-Claude DELVIGNE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

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 13 février 2012, Abdil DURAN introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Charleroi portant sur un bien sis route de Mons 20-21 à Marchienne, et ayant pour objet la régularisation et la transformation d'un grand magasin et d'un building en deux magasins et onze logements, un loft et un bureau.

2. Le 25 avril 2012, la ville de Charleroi établit un accusé de réception de dossier complet.

3. Le même jour, le service du permis d'environnement de la ville de Charleroi émet un avis.

4. Le 12 mai 2012, le service régional d'incendie de Charleroi (S.R.I.) émet un avis favorable conditionnel.

5. Le 18 décembre 2013, le service urbanisme de la ville de Charleroi émet un avis défavorable.

6. Le 4 février 2014, le collège communal de Charleroi refuse le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est notifiée à Abdil DURAN par un courrier du 7 mars 2014, réceptionné le 10 mars.

7. Par un courrier du 10 avril 2014, Abdil DURAN introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de cette décision de refus. Il est accusé réception de ce recours le 11 avril 2014.

8. Le 14 mai 2014, la commission d'avis sur les recours entend Abdil DURAN et son conseil.

Le même jour, la commission émet un avis favorable "pour autant que les locaux destinés au bureau soient affectés à des espaces de rangement pour poubelles et vélos".

9. Le 10 mars 2016, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) adresse au ministre une proposition d'octroi du permis d'urbanisme sollicité.

10. Le 4 avril 2016, le ministre compétent déclare recevable et fondé le recours administratif organisé et, partant, accorde, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Cet arrêté ministériel est rédigé comme suit :

" [...]

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Considérant que Monsieur Abdil DURAN a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 6030 CHARLEROI/MARCHIENNE-AU PONT, rue de Mons, n° 20-21, cadastré division MARCHIENNE-AU-PONT 1, section B, n° 2 m3 13 et ayant pour objet la régularisation et la transformation d'un grand magasin et d'un building en 2 magasins et 11 logements;

Considérant qu'en date du 4 février 2014, le Collège communal de CHARLEROI a refusé le permis d'urbanisme; que la décision du Collège communal a été notifiée au demandeur le 7 mars 2014;

Considérant que Maître Marie-Claude DELVIGNE, Avocate loco PORTALIS Association d'avocats, agissant au nom et pour le compte du demandeur a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 10 avril 2014, réceptionné le 11 avril 2014; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 14 mai 2014 à 11h00;

Considérant que cette Commission a émis un avis favorable en date du 26 mai 2014 (voir annexe 1);

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 10 mars 2016, une proposition d'octroi du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« Considérant que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de CHARLEROI, adopté par arrêté royal du 10/09/1979;

Considérant que le bien se situe dans une zone d'aléa d'inondation de type Aléa faible à très faible;

Considérant que l'objet de la demande se situe à proximité de la Rue de Mons N90;

Considérant que le bien se situe dans une zone d'initiative privilégiée "Zip de type 2 et 3 «Marchienne-au-Pont»" (arrêté du 7 juillet 1994 - Type 2 et 3);

Considérant que l'objet de la demande se situe à proximité (< 500 m) d'un établissement classé SEVESO : AIR LIQUIDE INDUSTRIES BELGIUM sa (Marchienne) (type : Seuil haut), en activité;

Considérant que l'objet de la demande se situe à proximité (< 500 m) d'un établissement classé SEVESO : CARSID sa (type : Seuil bas), ancien Seveso avec permis en cours;

Considérant que l'article 26 du Code dispose que :

"[...]";

Considérant que la demande visant la création de logements et la transformation d'une surface commerciale est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que définie par l'article 26 du Code précité;

Considérant qu'il convient dès lors d'examiner le projet en fonction des circonstances architecturales et urbanistiques locales, de son intégration au cadre bâti et non-bâti environnant, de son impact dans le paysage ainsi que de la qualité des logements créés;

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

Considérant que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du code de l'environnement, est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

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

- Service permis d'environnement : que son avis sollicité en date du 12 avril 2012 et reçu par le Collège en date du 25 avril 2012 est favorable;
- SRI : que son avis sollicité en date du 12 avril 2012 et reçu par le Collège en date du 12 mai 2012 est favorable conditionnel (voir annexe 2);

Considérant que la demande n'a pas été soumise à enquête publique; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que conformément à l'article 107, 2^o du CWATUP, l'avis préalable du Fonctionnaire délégué n'a pas été sollicité;

Considérant que la décision du Collège communal est notamment libellée et motivée comme suit :

" (...) Considérant que la superficie des locaux habitables est de 598,00 m²;

Considérant que les logements sont répartis comme suit :

Au rez-de-chaussée arrière :

- Un appartement (appart 1) avec une chambre (25,00 m²), un espace séjour/cuisine (27,00 m²), une salle de bains (6,30 m²) et un espace de rangement (4,80 m²) soit une surface habitable nette de 63,10 m²;

Au 1^{er} étage :

- Avant droit : un appartement (appart 2) avec une chambre (15,70 m²), un espace séjour/cuisine (35,00 m²), une salle de bains (4,30 m²), un hall (2,70 m²) soit une surface habitable nette de 57,50 m²;
- Avant centre : un studio (studio 1) de 35,00 m² dont une salle de bains de 6,00 m²;
- Avant gauche : un appartement (appart 3) avec une chambre (12,00 m²), un espace séjour/cuisine (35,00 m²), un bureau (7,80 m²) et une salle de bains (4,00 m²) soit une surface habitable nette de 58,80 m²;

- Arrière centre : un studio (studio 2) de 31,00 m² dont une salle de bains de 6,00 m²;

Bâtiment arrière : un loft de 77,00 m² non aménagé;

Au 2^{ème} étage :

- Avant droit : un appartement (appart 4) avec une chambre (15,70 m²), un espace séjour/cuisine (35,00 m²), une salle de bains (4,30 m²), un hall (2,70 m²) soit une surface habitable nette de 57,5 m²;
- Avant gauche : un appartement (appart 5) avec une chambre (17,50 m²), un espace séjour/cuisine (30,50 m²), une salle de bains (5,60 m²) et un hall de nuit (4,20 m²) soit une surface habitable nette de 57,80 m²;
- Arrière : un appartement (appart 6) dont la surface habitable brute est de 57,00 m² avec une chambre (10,50 m²), un espace séjour/cuisine (32,00 m²), une salle de bains (6,50 m²) soit une surface habitable nette de 49,00 m²;

Au niveau mansarde :

- Avant droit : un appartement (appart 7) avec une chambre (12,50 m²), un espace séjour/cuisine (28,00 m²), une salle de bains (4,00 m²) et un hall (6,87 m²) soit une surface habitable nette de 51,31 m²;
- Avant gauche : un appartement (appart 8) avec une chambre (17,50 m²), un espace séjour/cuisine (30,50 m²), un hall (3,00 m²) et une salle de bains (5,60 m²) soit une surface habitable nette de 56,60 m²;
- Arrière : un appartement (appart 9) avec une chambre (11,20 m²), un espace séjour/cuisine (30,50 m²), un hall (2,50 m²) et une salle de bains (4,70 m²) soit une surface habitable nette de 48,90 m²;

Considérant que chaque logement devrait pouvoir disposer d'un local pour les déchets en attente de collecte d'au minimum 3,00 m² et que les plans fournis à l'appui de la demande ne les prévoient pas;

Considérant que l'article 107, 2^o A du CWATUPE dispensant certains actes et travaux de l'avis préalable du Fonctionnaire délégué s'applique au projet;

Le Service Technique Urbanisme propose au Collège de refuser le permis,

DÉCIDE :

Article 1^{er} : - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Abdil DURAN est refusé. (...)" ;

Considérant que l'avis émis par la Commission est notamment motivé et libellé comme suit :

" (...) Compte tenu de ce que le permis d'urbanisme a été refusé par le Collège communal de la Ville de Charleroi considérant «que chaque logement devrait pouvoir disposer d'un local pour les déchets en attente de collecte d'au minimum 3,00 m² et que les plans fournis à l'appui de la demande ne les prévoient pas»;

Compte tenu de ce qu'à ce propos, le conseil du demandeur souligne, lors de l'audition, que celui-ci est disposé à transformer l'espace bureau en deux locaux, un voué au rangement de vélos et un pour les poubelles; que le conseil souligne que cet espace se situe au rez-de-chaussée, à proximité directe de l'entrée menant aux logements;

Compte tenu de ce qu'un membre de la Commission estime que le programme défini est trop important en termes de logements; qu'il estime que ce projet entraîne une surdensification des lieux;

Compte tenu de ce que les deux autres membres de la Commission estiment que ce projet peut être accepté vu la situation du bâtiment en plein centre d'un noyau urbanisé, à proximité de transports en commun (métro, train, bus), de commerces et de services; qu'ils considèrent en effet que la demande rencontre la politique actuelle d'aménagement du territoire laquelle prône la densification à proximité des centres;

Compte tenu de ce que ces deux membres estiment en outre que ce type de logement répond à une demande réelle existant dans cette région; qu'ils émettent un avis favorable pour autant que les locaux affectés au bureau soient destinés à des locaux pour les poubelles et le rangement de vélos, tels que proposés par le conseil lors de cette audition;

Compte tenu de ce que la Commission s'interroge sur l'application du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif pour les personnes à mobilité réduite;

La Commission émet un avis favorable pour autant que les locaux destinés au bureau soient affectés à des espaces de rangement pour poubelles et vélos";

Considérant que l'avis émis par la Commission est pertinent; que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux s'y rallie pleinement;

Considérant qu'il convient de déplorer la politique du fait accompli en l'espèce; que la décision de l'autorité ne peut être infléchie par une telle situation;

Considérant que le demandeur et son conseil ne contestent pas les données de surface évoquées par le Collège dans sa décision du 4 février 2014;

Considérant qu'au niveau de la procédure en recours, il ne peut être tenu compte des plans modificatifs déposés par le conseil du demandeur lors de son audition auprès de la Commission;

Considérant qu'au vu des motifs ci-avant développés, il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme»;

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, et par la Commission d'avis sur les recours;

Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que le permis d'urbanisme peut être délivré;

D É C I D E :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Abdil DURAN [...] est OCTROYÉ moyennant le respect des conditions suivantes :

- Respecter l'avis émis par le Service Régional d'Incendie en date du 12 mai 2012 (rapport n° 0794/2012/CC) (voir annexe 2).
- transformer l'espace bureau en deux locaux : un voué au rangement de vélos et un pour accueillir les poubelles.

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notamment notifiée à la partie requérante par un courrier du 6 avril 2016.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de "l'absence de fondement légal de l'acte attaqué, de la méconnaissance des articles 84, § 1^{er}, 5^o et 6^o et 119 à 123 du CWATUP [Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine], des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration et de prise avec soin des décisions administratives et du principe du contradictoire, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation".

La partie requérante conteste que le permis d'urbanisme litigieux puisse être délivré sous conditions, sans une connaissance de l'aménagement intérieur du bâtiment.

Elle soutient que la transformation du bureau en locaux poubelles et vélos, prévue par la première condition assortissant le permis, est floue. Elle s'interroge sur la manière dont les habitants de l'immeuble pourront y accéder. Elle estime que le demandeur de permis en était conscient, puisqu'il a déposé des plans modificatifs devant la commission d'avis sur les recours afin d'expliquer comment envisager cette transformation. Elle constate que l'auteur de l'acte attaqué a écarté, avec raison, les plans en question. Elle s'étonne du raisonnement de l'autorité compétente qui autorise tout de même ces transformations reprises dans ces plans modificatifs.

Elle considère que si les réserves émises dans l'avis du 12 mai 2012 du S.R.I. ont été utilement imposées à titre de seconde condition assortissant le permis, elles nécessiteront toutefois divers travaux et aménagements qui doivent, eux-mêmes, être couverts par le permis d'urbanisme.

Elle rappelle qu'en vertu de l'article 84, § 1^{er}, 5^o et 6^o, du CWATUP, la transformation d'une construction existante nécessite l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable. Elle est d'avis que les conditions imposées par l'acte attaqué impliquent des modifications substantielles au projet initial, qui nécessitaient l'introduction d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme. Elle fait valoir qu'à supposer même que n'était pas requis le dépôt d'une nouvelle demande de permis, cette modification nécessitait à tout le moins le dépôt de plans modificatifs permettant à l'autorité de statuer en connaissance de cause. Elle constate que le dépôt de tels plans modificatifs n'aurait pu être opéré à ce stade de la procédure de recours, suite à l'entrée en vigueur du décret-programme du 3 février 2005 (dit décret RESA) qui ne permet plus de déposer des plans modificatifs à ce stade de la procédure. Elle en déduit que les dispositions visées au moyen ne permettaient pas à l'autorité d'octroyer le permis litigieux à la condition d'apporter de telles modifications substantielles et qu'en le faisant, l'autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation. Elle estime qu'il en est d'autant plus ainsi qu'une telle manière de procéder a porté atteinte au caractère contradictoire de la procédure d'instruction des recours. Elle se réfère à l'arrêt n° 74.634 du 25 juin 1998, S.P.R.L. SCHMIT.

Elle précise encore n'avoir eu connaissance qu'à la réception de l'acte attaqué du fait que le permis attaqué avait été finalement octroyé moyennant la réalisation de modifications substantielles impliquant un projet radicalement différent de celui présenté initialement.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse estime que le respect des deux conditions assortissant le permis n'impose pas le dépôt de plans modificatifs. Elle soutient que l'avis du S.R.I. ne laisse aucune marge d'appréciation au bénéficiaire du permis, sachant que soit une seconde possibilité d'évacuation sécurisée vers un lieu sûr est aménageable et les logements qui n'ont pas d'accès à la façade principale peuvent être réalisés, soit une telle possibilité n'est pas envisageable et les logements qui n'ont pas d'accès à la façade principale ne peuvent pas être créés. Elle ajoute que le placement d'une échelle de secours répondant aux exigences du S.R.I. ou l'aménagement d'une servitude ne justifie pas le dépôt de nouveaux plans.

Concernant la transformation de l'espace bureau en deux locaux (vélos et poubelles), elle considère également que des plans ne sont pas nécessaires. Elle observe que le bureau est clairement identifié sur les plans au rez-de-chaussée. Elle estime que le changement d'affectation vise des modifications tout à fait mineures, qui ne portent pas atteinte aux structures du bâtiment.

C. Le mémoire en intervention

La partie intervenante développe, en substance, la même argumentation que la partie adverse. Elle s'interroge cependant sur l'intérêt de la partie requérante à soutenir une telle critique, dès lors que ces conditions ont pour but de répondre à des exigences de sécurité (incendie) et salubrité, qui se retrouvent dans la directive du 21 mai 2013 du collège communal.

D. Dernier mémoire de la partie intervenante

En ce qui concerne la condition demandée par le S.R.I., la partie intervenante estime que la situation est limpide, que "seuls peuvent être créés des logements non accessibles en façade principale qui ont une seconde possibilité d'évacuation sécurisée vers un lieu sûr" et que, pour remplir cette condition, à savoir le placement en façade arrière d'un escalier de secours, il n'y a pas besoin de plans modificatifs dès lors qu'il n'y a pas une infinité de possibilité pour un tel placement. Elle conclut au caractère clair et précis de cette condition.

IV.2. Examen

Quant à la recevabilité, l'article 14, § 1^{er}, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'État prévoit ce qui suit :

- " Les irrégularités visées à l'alinéa 1^{er} ne donnent lieu à une annulation que si elles ont été susceptibles d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise, ont privé les intéressés d'une garantie ou ont pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte".

Dans son arrêt n° 103/2015 du 16 juillet 2015, la Cour constitutionnelle a relevé notamment ce qui suit :

- " B.44.1. Dans les travaux préparatoires, la portée de cette disposition a été précisée comme suit :
 - « S'inspirant de l'arrêt Danthony rendu en décembre 2011 par l'assemblée générale du Conseil d'État de France, le projet de loi rappelle la nécessité d'un intérêt au moyen. Il s'agit d'éviter que l'annulation ne puisse être prononcée sur le fondement d'une irrégularité alors que son accomplissement n'aurait eu aucune incidence concrète sur la situation du requérant.

(...)

Cette nouvelle disposition tend à rappeler la nécessité d'un intérêt au moyen en évitant que l'annulation ne puisse être prononcée sur le fondement d'une irrégularité qui n'aurait eu aucune incidence concrète sur la situation du requérant, l'aurait privé d'une garantie ou aurait pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte. Cette mesure n'affecte, cependant, pas la jurisprudence relative aux dispositions qui sont d'ordre public, ni ne modifie la

notion d'intérêt au recours telle qu'interprétée par le Conseil d'État. Elle est étrangère aussi à la compétence de l'auteur de l'acte ou même aux formalités substantielles susceptibles de l'affecter» (Doc. parl., Sénat, 2012-2013, n° 5-2277/1, pp. 4 et 11).

B.44.2. La disposition attaquée consacre dans la loi l'exigence de l'intérêt au moyen, telle qu'elle découle de la jurisprudence constante de la section du contentieux administratif du Conseil d'État. Selon cette jurisprudence, le requérant n'est en principe recevable à invoquer une irrégularité que lorsque celle-ci lèse ses intérêts".

En l'espèce, la partie requérante a intérêt au moyen, lequel est, à le supposer fondé, susceptible d'avoir une influence sur le sens de la décision prise, dès lors que l'imposition des deux conditions litigieuses constituent des éléments déterminants qui ont convaincu l'auteur de l'acte attaqué de réserver une suite favorable à la demande.

La circonstance que la partie requérante ne dément pas que ces conditions puissent conduire à une meilleure urbanisation que le projet initialement présenté n'implique pas qu'elle estime que le projet assorti de ces conditions répond dorénavant à sa propre conception du bon aménagement des lieux.

Le premier moyen est recevable.

Quant au fond, l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP est rédigé comme suit :

" Les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévues au présent titre".

Cette disposition permet à l'autorité compétente, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, d'assortir le permis d'urbanisme de conditions. Celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. Elles ne peuvent laisser 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. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise. Dans ce cadre, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée, soit celle qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise. Le Conseil

d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative. Il ne lui appartient pas davantage d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la partie requérante.

En l'espèce, le permis d'urbanisme autorisé par l'acte attaqué est assorti des deux conditions suivantes :

- " - Respecter l'avis émis par le Service Régional d'Incendie en date du 12 mai 2012 (rapport n° 0794/2012/CC) (voir annexe 2).
- transformer l'espace bureau en deux locaux : un voué au rangement de vélos et un pour accueillir les poubelles".

Concernant la première de ces conditions, l'avis du 12 mai 2012 du S.R.I. énonce notamment ce qui suit :

- " Avis favorable, sauf pour les logements situés à l'arrière qui ne disposent pas d'une seconde voie d'évacuation [...]

Les logements qui n'ont pas d'accès (fenêtre, balcon...) à la façade principale devront disposer d'une seconde possibilité d'évacuation sécurisée vers un lieu sûr (échelle de secours fixée à demeure vers jardin ou servitude...). Si la réalisation pratique d'une telle issue de secours n'est pas possible, les logements sans accès à la façade principale ne pourront pas être créés.

[...]".

Cette condition laisse place à une appréciation dans son exécution, dans la mesure où ni l'avis du S.R.I., ni les motifs de l'acte attaqué ne permettent de déterminer avec suffisamment de précision quelle seconde solution d'évacuation sécurisée doit être retenue. L'avis du S.R.I. auquel l'auteur de l'acte se réfère permet au bénéficiaire du permis de choisir entre diverses solutions, parmi lesquelles le placement d'une échelle de secours fixée à demeure vers le jardin ou la création d'une servitude, ou encore d'autres non précisées. Une telle condition est trop peu précise et ne respecte pas l'article 123, alinéa 1^{er}, précité. En outre, ce procédé révèle, plus fondamentalement, une incertitude dans le chef de l'autorité quant au caractère possible de la réalisation de la condition, ce qui est illégal.

En ce qui concerne la seconde condition, il ressort de l'examen de la demande que la transformation de "l'espace bureau" en local "vélos" et en local "poubelles" n'était pas visée dans la demande initiale. Il semble ressortir de l'avis de la commission d'avis sur les recours que la proposition de transformation de cet espace émise par le demandeur de permis vise la totalité des "locaux destinés au bureau", soit non seulement "l'espace bureau" de 27 m² mais également la kitchenette et la remise. Cependant, dès lors que la DGO4 a décidé, à juste titre, de ne pas tenir compte des plans modificatifs déposés par le conseil de la partie

intervenante lors de l'audition du 14 mai 2014, les motifs de l'acte attaqué ne permettent pas de déterminer la répartition exacte des espaces et la transformation que son auteur a entendu imposer. Partant, telle qu'elle est rédigée, la seconde condition n'est pas suffisamment claire et précise, et laisse une marge d'appréciation au bénéficiaire du permis quant à son exécution. Une telle condition n'est pas admissible au sens de l'article 123, alinéa 1^{er}, précité.

Le premier moyen est fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

Le deuxième moyen est pris de la méconnaissance de l'article 119 du CWATUP, du principe de bonne administration, de prise avec soin des décisions de l'administration et de l'excès de pouvoir.

La partie requérante observe que sa décision de refus de permis d'urbanisme a été notifiée à Abdil DURAN par un courrier du 7 mars 2014, alors que ce n'est que par un courrier du 10 avril 2014, entré à la DGO4 le 11 avril 2014, que l'intéressé a introduit son recours administratif organisé. Elle estime que, *prima facie*, ce recours est irrecevable *ratione temporis* et contrevient à l'article 119, § 1^{er}, du CWATUP, dès lors que les documents requis n'ont pas été annexés au recours.

Elle ajoute que, sous réserve de ce qui ressortira du dossier administratif, le recours administratif organisé d'Abdil DURAN devait être déclaré irrecevable, en manière telle que le permis d'urbanisme ne pouvait être délivré sur recours.

Elle n'ajoute rien à son moyen ni dans son mémoire en réplique ni dans son dernier mémoire.

V.2. Examen

L'article 119, § 1^{er}, du CWATUP est rédigé comme suit :

" § 1^{er}. Le demandeur peut introduire un recours motivé auprès du Gouvernement par envoi :

1^o dans les trente jours de la réception de la décision du collège des bourgmestre et échevins visée à l'article 117;

2^o dans les trente jours de la réception de la décision visée à l'article 118;

3^o après quarante-cinq jours à dater de son envoi visé à l'article 118, alinéa 1^{er}, et pour autant que la décision du fonctionnaire délégué ne lui ait pas été envoyée.

Est jointe au recours une copie des plans de la demande de permis et de la décision dont recours. Les délais d'instruction et de décision ne commencent à courir qu'à dater de la réception de cette copie".

En l'espèce, l'enveloppe d'envoi de la décision de refus du 4 février 2014 indique un dépôt auprès des services postaux du pli recommandé de notification le 10 mars 2014. En outre, la DGO4 atteste, par un courrier du 14 avril 2014, avoir réceptionné le 11 avril le recours administratif adressé le jeudi 10 avril 2014. Partant, il n'est pas démontré que le recours administratif n'a pas été introduit dans le délai de prescription de 30 jours visé à l'article 119, § 1^{er}, 2^o, du CWATUP.

Par ailleurs, la partie requérante se contente d'affirmer, sans étayer d'aucune manière son grief, que les documents requis en annexe du recours étaient manquants.

Une telle absence n'est pas démontrée en l'espèce. La critique de légalité manque en fait.

Le deuxième moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèses des parties

A. La requête

Le troisième moyen est pris de "la méconnaissance des articles 113, 114, 414 et suivants du CWATUP, du principe de bonne administration et de prise avec soin des décisions de l'administration, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation".

La partie requérante relève que la demande de permis et les plans qui l'accompagnent sont muets quant à la conformité du projet d'urbanisme aux articles 414 et suivants du CWATUP, soit le règlement général sur les bâtisses 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, alors qu'elle estime que ces dispositions s'appliquent au cas d'espèce, conformément à l'article 414, § 1^{er}, 10^o et 11^o, du même Code.

Elle ajoute que même s'il n'est pas requis que les agencements en question soient repris sur les plans accompagnant la demande, l'acte attaqué ne traite pas du sujet.

Elle observe que, dans son rapport présenté devant la commission d'avis sur les recours le 14 mai 2014, le représentant de la DGO4 avait relevé que le projet litigieux dérogeait au règlement général en question. Elle constate que la commission d'avis sur les recours s'était également interrogée sur l'application de ce règlement général. Elle estime que, dans ce contexte, il appartenait à l'auteur de l'acte attaqué de traiter cette problématique. Elle ajoute que, s'agissant de règles de valeur réglementaire, le règlement général s'imposait aux demandeurs de permis et aux autorités chargées d'examiner les demandes. Elle fait encore valoir que la dérogation à ces dispositions n'est possible que dans le respect des articles 113 et 114 du CWATUP.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse estime que le moyen est irrecevable, faute pour la partie requérante d'avoir elle-même évoqué la problématique de l'applicabilité et de la dérogation éventuelle au règlement général sur les bâtisses 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. Elle précise que la partie requérante n'a pas non plus estimé que le projet déroge à ce règlement général dans la mesure où elle n'a pas mis en œuvre le mécanisme dérogatoire. Elle souligne que la décision de refus du permis de la partie requérante invoque l'article 107, 2^o, a, du CWATUP. Elle conclut que la partie requérante n'a pas intérêt au moyen.

Par ailleurs, elle s'autorise de l'arrêt MICHEL et consorts, n^o 233.069 du 27 novembre 2015, et en déduit que le moyen est irrecevable.

C. Le mémoire en intervention et le dernier mémoire de la partie intervenante

La partie intervenante évoque les mêmes exceptions d'irrecevabilité du moyen que la partie adverse.

Dans son dernier mémoire, elle insiste sur l'enseignement de l'arrêt n^o 222.587 du 21 février 2013, Braine-l'Alleud, et soutient qu'il est malvenu pour la partie requérante de prétendre tirer argument de l'absence d'examen du respect des dispositions du règlement général 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 "quand elle l'a délibérément ignoré en première instance". Elle conclut que la partie requérante n'a manifestement pas intérêt au moyen.

VI.2. Examen

Quant à la recevabilité, sur la première exception, il résulte des compétences qui sont attribuées aux communes en application du CWATUP en matière de délivrance des permis d'urbanisme et par la possibilité qui leur est offerte d'introduire des recours administratifs organisés contre les décisions prises sur les demandes de permis par d'autres autorités, qu'elles justifient d'un intérêt suffisant à critiquer le non-respect du règlement général sur les bâtisses 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, tel qu'il est fixé aux articles 414 et suivants du CWATUP.

Sur la seconde exception d'irrecevabilité du moyen, la décision de refus de la demande prise le 4 février 2014 par la partie requérante se fonde essentiellement sur la circonstance que chacun des logements, dont les superficies sont précisées, devrait pouvoir disposer d'un local pour les déchets, ce qui n'est pas prévu dans les plans de la demande. Compte tenu de ce motif déterminant de refus, la partie requérante ne devait pas prendre, en outre, position quant à savoir si le projet litigieux emportait une dérogation aux dispositions du règlement général en question.

Les deux exceptions soulevées ne sont pas accueillies.

Quant au fond, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenues sur la demande. Par conséquent, lorsqu'une autorité ou instance préalablement consultée s'interroge sur une question de fait ou de droit susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation à opérer sur le projet, l'autorité compétente pour adopter la décision finale doit l'examiner et formaliser son raisonnement à cet égard dans son acte.

En l'espèce, la DGO4 a précisé, dans la fiche d'audition établie en application de l'article 452/12 du CWATUP, le cadre dans lequel s'inscrit le projet comme suit :

" [...]

Dérogation(s)

[...]

Règlement régional d'urbanisme :
accès des personnes à mobilité réduite
- Marches
- 0,50 m de décrochement

oui - voir annexe

[...]".

La commission d'avis sur les recours a, quant à elle, mentionné ce qui suit, dans son avis du 14 mai 2014, lequel est reproduit dans l'acte attaqué :

" Compte tenu de ce que la Commission s'interroge sur l'application du règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif pour les personnes à mobilité réduite".

Il ressort de ces deux documents que tant la DGO4 que la commission d'avis sur les recours ont soulevé la question de savoir si le règlement général sur les bâtisses 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 s'applique au cas d'espèce et si, dans l'affirmative, il y a lieu d'accorder ou non une dérogation à ces règles. L'acte attaqué ne contient cependant aucune réponse à ces questions. Partant, le troisième moyen est fondé.

VII. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros à la charge de la partie adverse. Il y a lieu de la lui accorder.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Est annulée la décision prise le 4 avril 2016 par le Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal qui accorde à Abdil DURAN un permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation et la transformation d'un grand magasin et un building en deux magasins, en onze logements, un loft et un bureau sur un bien sis rue de Mons 20-21 à Marchienne-au-Pont.

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 six octobre deux mille dix-sept, par :

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.