

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 239.872 du 14 novembre 2017

A. 218.789/XIII-7609

En cause : 1. **VANVELTHEM** Philippe,
 2. **FERRARO** Paola,
 ayant tous deux élu domicile chez
 M^e Nathalie DELHAISE, avocat,
 chaussée de Louvain 490
 1390 Lasne,

 contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 mars 2016, Philippe VANVELTHEM et Paola FERRARO demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal du 27 janvier 2016 leur accordant sous conditions un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue du Fort 45 à Charleroi, cadastré 2^{ème} division, section A, n° 3n21 ayant pour objet la régularisation de la création de neuf logements.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Isabelle LEYSEN, 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 31 juillet 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 19 octobre 2017 à 9.30 heures.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Nathalie DELHAISE, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, et M^e Célia HECQ, loco M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M^{me} Isabelle LEYSEN, premier auditeur, a été entendue 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. Philippe VANVELTHEM et Paola FERRARO précisent dans leur requête qu'ils ont acquis au mois de septembre 2000 un immeuble sis à Charleroi, rue du Fort, n^o 45, cadastré 2^{ème} division, section A, n^o 3n21, dans lequel ils ont effectué, de façon échelonnée, des travaux en vue d'y créer neuf logements. Ils précisent avoir obtenu pour ceux-ci des permis de location, dont cinq avant le 30 septembre 2002.

2. À la suite d'un courrier de l'administration communale du 23 juin 2010, Philippe VANVELTHEM et Paola FERRARO introduisent, le 5 novembre 2010, une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de la ville de Charleroi en vue de régulariser la division "en plusieurs logements" de cet immeuble.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979.

Les neuf logements sont répartis comme suit : un au sous-sol (semi-enterré), quatre au rez-de-chaussée et quatre au premier étage.

3. Le 13 janvier 2011, la division du logement de la direction de l'aménagement et du développement urbains de la ville émet un avis rédigé comme suit :

" [...]

À la lecture des plans, il appert que les logements portant les n^{os} S-SA, 013, et 014 sont soumis au permis de location. Les logements portant les n^{os} 001, 002, 003, 004, 011 et 012 sont inhabitables car leur superficie habitable est inférieure à 15 m²; Qu'en est-il d'un éventuel aménagement des combles ?

[...]".

4. Le 15 janvier 2011, la police locale de Charleroi émet un avis favorable sur la demande.

5. Le 18 janvier 2011, la ville de Charleroi délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

6. Le 3 mars 2011, le service régional d'incendie (S.R.I.) émet un avis favorable sur la demande.

7. Le 10 février 2012, le service d'urbanisme de la ville de Charleroi propose au collège communal de refuser la demande.

8. Le 20 mars 2012, le collège communal de Charleroi refuse le permis d'urbanisme. Ce refus de permis est notamment motivé comme suit :

" [...]

Considérant qu'il y a lieu de constater une surexploitation de l'immeuble au niveau du nombre de logements; que la densification en terme de logement ne peut se faire au mépris de la qualité de vie des occupants;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le programme en prévoyant une division des différents niveaux en maximum deux logements; que cette division permettrait de retrouver une subdivision acceptable au sein de l'immeuble; que cette solution permettra de garantir un logement confortable et fonctionnel pour l'ensemble des occupants;

Considérant de ce fait, que la réalisation d'un tel aménagement ne peut être que source de difficultés avec le voisinage immédiat par la sociologie différente des habitants et source de dévalorisation d'un quartier en lieu et place d'une rénovation bien comprise et bien réalisée dans un souci de correction et de qualité;

Considérant que l'aménagement d'autant de logements sans prévoir la création de zone de stationnement sur fonds privés aura pour effet de reporter une charge de charroi supplémentaire sur le domaine public déjà fortement sujet à des problèmes de mobilité;

Considérant par ailleurs, que la demande de régularisation va à l'encontre et met en péril la réhabilitation du centre ville de Charleroi prévu par le projet «Phénix» actuellement en cours de réalisation; que ce dernier a pour objectif d'améliorer et de revaloriser le tissu urbain du centre ville;

Le service technique urbanisme propose au Collège de REFUSER la demande".

9. Le 4 mai 2012, Philippe VANVELTHEM et Paola FERRERO introduisent un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 7 mai 2012.

10. Le 7 juin 2012, la commission d'avis sur les recours émet l'avis favorable conditionnel suivant :

" [...]

Compte tenu de ce qu'il s'agit en fait de régulariser la création d'un logement collectif capable d'accueillir neuf personnes; que l'organisation de ce type de logement doit être analysée différemment étant donné son fonctionnement particulier;

Compte tenu de ce que ce type de logement rencontre un réel besoin;

Compte tenu de ce qu'en l'espèce la Commission constate, au vu du reportage photographique et des plans joints au dossier administratif, que les logements offerts présentent une certaine qualité et ce particulièrement en terme d'éclairage naturel;

Compte tenu cependant de ce que la Commission estime que la réalisation d'une salle de bain par étage et la création d'une pièce commune (éventuellement dans l'entresol) seraient de nature à augmenter significativement le confort des occupants;

Compte tenu par ailleurs de ce que les occupants de logements collectifs sont souvent sans voiture; qu'en outre ce quartier de la Ville est bien servi en emplacements de parcage; que la Commission ne partage dès lors pas les inquiétudes de la Ville quant aux possibilités de parcage;

Au vu des ces éléments et moyennant le respect de la condition sus-évoquée, la Commission émet un avis favorable".

11. Le 13 novembre 2012, la ville de Charleroi décide de retirer les permis de location pour le logement individuel situé au sous-sol avant et un logement collectif de quatre unités situé dans l'immeuble litigieux, à défaut, pour les propriétaires, d'avoir mis le dossier en état après la décision de refus de permis d'urbanisme du collège communal du 20 mars 2012 afin de respecter les obligations décrétales et réglementaires.

12. Le 8 février 2013, Philippe VANVEULTHEM et Paola FERRARO introduisent un recours en suspension et en annulation contre cette décision de retrait des permis de location. (A. 207.925/VI-19.897).

L'arrêt n° 224.072 du 26 juin 2013 rejette la demande de suspension.

13. Le 21 mai 2013, le collège communal retire sa décision du 13 novembre 2012, précitée, au vu des renseignements fournis par son service juridique "signalant qu'il est opportun de retirer la décision susvisée car la légalité de la décision n'est pas établie, la motivation est «limite», et que la situation urbanistique est apparemment régulière".

L'arrêt n° 227.041 du 3 avril 2014 décide qu'il n'y a dès lors plus lieu de statuer sur le recours en annulation.

14. Le 8 décembre 2014, la division du logement de la direction de l'aménagement et du développement urbains de la ville de Charleroi informe Philippe VANVELTHEM que la superficie du logement situé au niveau du sous-sol est de 30,159 m² et qu'il n'est dès lors pas soumis à la législation sur le permis de location en manière telle que le collège n'a pas à se prononcer sur la demande de permis de location introduite pour ce logement.

15. Le 13 janvier 2016, la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4), direction juridique, des recours et du contentieux, transmet au ministre une proposition d'octroi du permis limité à trois logements ainsi que l'aménagement d'une salle de bain, d'une cuisine commune et d'un W.C. indépendant au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble.

18. Le 27 janvier 2016, le ministre délivre le permis d'urbanisme sollicité moyennant le respect de certaines conditions. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Le moyen unique est pris de la violation de l'article 84, § 1^{er}, 5^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1^{er} à 3, de la violation du principe de motivation interne de l'acte, de la violation du principe de bonne administration, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des

motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, de l'erreur d'appréciation en fait, ainsi que de l'excès et du détournement de pouvoir.

Les parties requérantes formulent différents griefs à l'encontre de l'acte attaqué qui peuvent être synthétisés comme suit :

- la partie adverse ne répond pas au moyen du recours administratif relatif au droit acquis de maintenir et de tenir pour réguliers les logements 1, 5, 6, 7 et le studio situé au sous-sol créés avant le 1^{er} octobre 2002; elles font valoir que des permis de location ont été octroyés par la ville qui les considérait comme réguliers puisque ces logements ont été créés sans réalisation de travaux d'aménagement intérieurs ou extérieurs portant atteinte aux structures portantes du bâtiment ou impliquant une modification de son volume construit ou de son aspect architectural;
- le ministre n'a pas fait une correcte application de la législation en vigueur à l'époque, à savoir l'article 84, § 1^{er}, 5^o, du CWATUP;
- l'acte attaqué ne contient aucune motivation quant à ces situations acquises et à l'application de cette disposition;
- le ministre n'a pas examiné la demande formulée par les parties requérantes et la situation urbanistique du bien en distinguant les logements réguliers et ceux pour lesquels un permis d'urbanisme de régularisation s'avérait encore nécessaire, à savoir les logements 3, 8, 2 et 4; selon elles, la partie adverse ne pouvait dès lors reconsidérer l'agencement complet de l'immeuble en estimant que seuls trois logements pouvaient être créés "tant sur le rez-de-chaussée que sur le 1^{er} étage de l'immeuble", ceux-ci pouvant à tout le moins comporter les cinq logements réguliers sur le plan urbanistique;
- le ministre a commis un excès "et/ou" un détournement de pouvoir en décidant de la suppression du logement du sous-sol alors que ce logement est régulier, comme elles l'invoquaient, pièces à l'appui, lors de la procédure de recours; elles affirment qu'il n'y a donc plus lieu de revenir sur un examen de la situation urbanistique de ce logement et, notamment, de procéder à l'examen des critères minimum prescrits par l'article 1^{er} du CWATUP, que ce logement a été considéré par le service logement de la ville comme étant habitable; elles font valoir qu'un permis de location ne s'imposait pas dans la mesure où la superficie totale de ce logement dépasse 30,159 m² et que dès lors, la partie adverse ne peut en décider la suppression;

- le ministre a commis une erreur d'appréciation à l'égard du logement du sous-sol qui est bien pourvu de sanitaires et d'une cuisine qui sont d'ailleurs privatifs à ce logement et se situent à l'intérieur de celui-ci, de telle façon que l'occupant du logement du sous-sol habite d'une façon tout à fait autonome et ne doit pas disposer des sanitaires et cuisine collectifs; les parties requérantes renvoient aux plans joints à la demande qui montrent que le logement du sous-sol dispose de sanitaires privatifs, qu'il y a au 1^{er} étage une salle de bain avec W.C., outre un W.C. indépendant, et qu'il existe bien au 2^e étage, un W.C., en sorte que l'immeuble est pourvu de trois W.C., contrairement à ce qui est précisé dans l'acte attaqué; elles observent enfin que la cuisine collective se situe au rez-de-chaussée alors même que les logements concernés par cette cuisine collective, se situent au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage; selon elles, les règles prescrites par "l'article 12 du CWATUP [sic]" relatif aux équipements sanitaires sont parfaitement respectées; à leur estime, la partie adverse commet une erreur d'appréciation lorsqu'elle précise qu'il n'existerait qu'un seul W.C. situé au niveau des combles; elles soutiennent qu'en imposant une salle de bain commune ainsi qu'un W.C. à chaque niveau, la partie adverse impose une règle bien plus stricte que celle évoquée en qualité de critère minimal par la disposition précitée, que cette rigueur ne se justifie pas et n'est d'ailleurs pas motivée.

À titre subsidiaire, les parties requérantes soutiennent que la décision prise par la partie adverse, qui préconise un nouvel agencement consistant à accepter la création de trois logements répartis sur le rez-de-chaussée de l'immeuble et le 1^{er} étage ainsi qu'un W.C. et une cuisine à chaque niveau, est imprécise et en pratique, inapplicable, à défaut d'indications au sujet des logements qui pourraient être retenus dans l'agencement préconisé et de l'emplacement des sanitaires et de la cuisine à créer.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond que la demande vise la régularisation de la création d'un logement collectif pouvant accueillir neuf personnes et que l'autorité administrative est dès lors saisie d'une demande de permis d'urbanisme qui porte sur l'intégralité d'un bien. Selon elle, on ne peut pas prendre la situation logement par logement dès lors que l'immeuble existant est considéré dans un ensemble.

Elle constate que les plans versés au dossier administratif montrent que le logement aménagé dans le sous-sol ne contient ni salle de bain ni W.C. et que ce logement ne présente dès lors pas les critères minimaux de confort prescrits par l'article 1^{er} du CWATUP.

Elle estime que la partie adverse n'était pas tenue de répondre à l'argument concernant la date de création des logements dès lors qu'elle estime en tout état de cause que l'immeuble prévoit trop de logements, au détriment du bon aménagement des lieux, de la qualité de vie et au mépris des plus élémentaires besoins d'intimité des occupants en vertu de l'article 1^{er} du CWATUP.

Elle fait valoir que le fait que les logements ont été couverts par des permis de location délivrés par la ville de Charleroi ne change rien à la situation urbanistique du bien et au pouvoir d'appréciation de l'autorité statuant sur recours, laquelle n'est pas liée par ces permis.

Elle relève qu'est annexé à l'acte attaqué un plan du bâtiment qui permet à l'évidence de limiter les logements à trois au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de l'immeuble et d'aménager sur l'espace restant une salle de bain et une cuisine commune ainsi qu'un W.C. indépendant au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de l'immeuble. Elle estime qu'au vu des pièces existantes et des suppressions imposées, le bénéficiaire peut répartir ce qui est imposé sans aucune difficulté.

Elle note que l'article 12 du CWATUP ne concerne pas les équipements sanitaires mais bien les agréments et les subventions.

Selon elle, les requérants tentent de substituer leur appréciation à celle du ministre statuant sur recours, ce qui n'est pas en leur pouvoir. Elle soutient que l'acte attaqué n'est entaché d'aucune erreur de fait ou d'erreur manifeste d'appréciation, laquelle n'est d'ailleurs pas invoquée par les parties requérantes, et qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que le ministre a statué en parfaite connaissance de cause, éclairé par les avis émis au cours de l'instruction, raison pour laquelle il conditionne de manière très concrète et précise l'octroi du permis pour garantir un confort minimal aux habitants. À son estime, ces conditions n'apparaissent pas excessives mais tout à fait justifiées de sorte que le moyen unique n'est pas fondé.

C. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes réitèrent les arguments contenus dans leur requête et ajoutent que la réponse de la partie adverse quant à la régularité des cinq logements créés avant le 1^{er} octobre 2002 est libellée de façon tellement générale qu'elle ne rencontre pas les moyens et l'argumentation développés dans leur recours.

Elles rappellent que c'est à la demande de la ville de Charleroi qu'elles ont introduit - sans l'assistance d'un conseil - la demande de permis de régularisation pour neuf unités et qu'elles ont donc été induites en erreur par la ville, croyant qu'il était nécessaire d'introduire une demande de régularisation pour les logements, selon elles, réguliers.

Par ailleurs, elles observent qu'en considérant dans son mémoire en réponse que le logement qui est aménagé au sous-sol n'est pourvu ni d'une salle de bain indépendante, ni d'un W.C. indépendant, la partie adverse n'a pas pris connaissance des plans et du dossier photographique déposés dans le cadre de la présente procédure et qui font apparaître l'existence de sanitaires et d'une cuisine. Elles ajoutent qu'il en est de même de l'affirmation au sujet de l'existence d'un unique W.C. commun aménagé au niveau des combles, qui va à l'encontre des précisions des plans et du dossier photographique versés à leur dossier et qui accompagnaient déjà leur recours devant le Gouvernement wallon.

D. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse soutient qu'elle "n'était pas tenue de répondre à l'argument lié à la date de création des logements, soulevé par les parties requérantes dans leur recours au Gouvernement, l'auteur de l'acte estimant en tout état de cause que l'immeuble, tel qu'il est agencé, prévoit trop de logements qui ne sont pas acceptables, car ils se font au détriment de la qualité de vie et au mépris des plus élémentaires besoins d'intimité des occupants". Elle rappelle qu'elle n'a pas l'obligation de répondre à des arguments qui, selon elle, ne sont pas pertinents et "bien éloignés du bon aménagement des lieux et de l'application de l'article 1^{er} du CWATUP". À son estime, l'ensemble des motifs de l'acte attaqué permet à ses destinataires de comprendre la décision et le raisonnement opéré par celle-ci.

Par ailleurs, elle estime qu'il n'est pas démontré que la décision attaquée aurait été différente si les plans sur la base desquels elle a statué avaient fait apparaître l'existence d'une salle de bain et d'un W.C. indépendant au rez-de-chaussée, dès lors que le bien est dépourvu à chacun de ses niveaux de sanitaires suffisants, une situation que la DGO4 critique au regard de l'article 1^{er} du CWATUP.

Enfin, en ce qui concerne la condition relative au nombre de logements, elle estime qu'une telle condition ne peut être formulée de manière plus précise.

IV.2. Examen

L'article 84, § 1^{er}, 6^o, du CWATUP disposait que nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable et exprès, créer un nouveau logement dans une construction existante. Cette disposition a été insérée, d'abord sous un 5^o*bis*, dans l'article précité par l'article 35, § 2, du décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP. Elle est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2002.

Dans sa version antérieure au décret du 18 juillet 2002, soit celle du décret du 27 novembre 1997, l'article 84, § 1^{er}, 5^o, du CWATUP disposait comme suit :

" Article 84. § 1^{er}. Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins :

[...]

5^o transformer une construction existante, en ce compris la création d'au moins deux logements, de studios, de flats ou de kots, à l'exception des travaux de conservation et d'entretien sans préjudice du 14^o; par «transformer», on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment qui portent atteinte à ces structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural".

Si l'ancien article 41, § 1^{er}, 1^o, du CWATUP, issu du décret du 14 juillet 1994, ne prévoyait pas spécifiquement l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme pour la création de logements supplémentaires, il soumettait néanmoins à permis certains travaux de transformation intérieure du bâtiment quand ils aboutissaient à la création d'au moins deux logements (article 41, § 1^{er}, 1^o, combiné avec l'article 192, 6^o).

Sur la base de l'ensemble des dispositions qui précèdent, la création de logements supplémentaires dans un immeuble nécessite au minimum depuis 1997 un permis d'urbanisme, voire depuis plus longtemps si la création de logements nécessitait des transformations au sens de l'article 41 ancien du CWATUP.

Tel que formulé, le texte de l'article 84, § 1^{er}, 5^o, du CWATUP a donné lieu à des discussions. Se posait en effet la question de savoir si un permis d'urbanisme écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins était requis pour la création d'au moins deux logements, studios, flats ou kots, qui n'impliquait pas de travaux d'aménagement intérieur ou extérieur portant atteinte aux structures portantes du bâtiment, ni de modification du volume construit ou de l'aspect architectural de celui-ci. Le décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP a clarifié l'article 84, § 1^{er}, 5^o, du CWATUP en distinguant l'hypothèse des travaux de transformation (article 84, § 1^{er}, 5^o) de celle de la création d'un nouveau logement

(article 84, § 1^{er}, 5^o*bis*), un permis étant donc requis dans chacune de ces deux hypothèses, la création d'un nouveau logement dans une construction existante étant en effet soumise à permis d'urbanisme, qu'elle s'accompagne ou non de travaux de transformation soumis à un tel permis.

Par ailleurs, l'autorité qui statue sur une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de logements dans un immeuble n'est pas liée par l'octroi de permis de location, ceux-ci relevant d'une autre police administrative. En effet, aucune disposition tant du Code du logement que du CWATUP ne lie le pouvoir d'appréciation de l'autorité chargée de statuer sur les aspects urbanistiques du bien au regard de la délivrance de ces permis de location. Ainsi, l'autorité compétente en matière de permis d'urbanisme peut avoir sa propre conception de ce qui est à ses yeux convenable au regard du bon aménagement des lieux et refuser un projet qui respecterait les règles minimales établies en vertu du Code du logement.

En l'espèce, les requérants précisent et soutiennent dans leur recours au Gouvernement wallon ce qui suit :

" [Ils] ont constitué les logements en l'immeuble litigieux au fur et à mesure des travaux effectués par leurs soins. C'est ainsi qu'ils ont donc sollicité des permis de location de façon échelonnée.

Un premier permis de location a ainsi été délivré le 26 février 2002 pour deux logements, à savoir le studio 5 et le studio 6.

Ils ont obtenu un permis de location le 4 juin 2002 pour le studio du sous-sol situé à l'avant de l'immeuble.

Ils ont ensuite obtenu un permis de location le 10 septembre 2002 pour le studio 1 et le studio 7.

Enfin, un permis de location leur fut octroyé le 26 novembre 2002 pour le studio 3 et le studio 8 et un dernier le 30 septembre 2003 pour le studio 2 et le studio 4.

De la sorte, 5 logements ont donc été créés avant le 30 septembre 2002.

Or, la ville de Charleroi s'est adressée aux requérants par un courrier daté du 23 juin 2010 dans lequel il est indiqué que les logements concernés par l'immeuble litigieux sont à régulariser car ils ont été créés après le 30 septembre 2002, date à laquelle un permis d'urbanisme était requis.

Il apparaît des permis de location qui ont été obtenus et qui sont des documents émanant de la ville de Charleroi que 5 logements ont été créés avant le 30 septembre 2002 puisqu'ils ont obtenu un permis de location avant ladite date.

La création de ces logements ne nécessitait donc aucun permis d'urbanisme en qualité d'autorisation préalable et ne devait donc en aucun cas faire l'objet d'une régularisation contrairement à ce qui a été spécifié par la ville de Charleroi dans les courriers que cette dernière adressait aux requérants.

Il y a donc lieu de dire que pour 5 des logements ressortant des permis de location, octroyés avant le 30 septembre 2002, aucun permis d'urbanisme n'est donc nécessaire et que ces derniers sont donc réguliers sur le plan de la législation urbanistique (...)"

L'acte attaqué est motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 13 janvier 2016, une proposition d'octroi conditionnel du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« [...]

Considérant que l'avis de la Commission est pertinent; que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux ne s'y rallie cependant pas en tout point;

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 qu'un logement est aménagé au niveau du sous-sol; que ce logement est accessible par la cour extérieure située à l'arrière de l'immeuble et via l'escalier situé dans le hall commun du rez-de-chaussée; que les baies de fenêtres permettant l'apport d'éclairage naturel dans ce logement se situant au niveau du trottoir; que les plans versés au dossier administratif laissent apparaître que ce logement ne contient aucune salle de bain ni aucun WC; que les uniques WC et salle de bain collectifs se situent respectivement au niveau des combles et du premier étage de l'immeuble; que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que bien que ce logement paraisse suffisamment lumineux, il ne présente pas les critères minimaux de confort prescrits de l'article 1^{er} du CWATUP en vertu duquel : "[...] la Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, énergétiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager";

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que chaque niveau de l'immeuble devrait être équipé d'une cuisine et d'une salle de bain communes ainsi que d'un WC indépendant; que les plans laissent effectivement apparaître qu'un unique WC commun est aménagé au niveau des combles; qu'un tel aménagement ne se justifie pas à ce niveau qui doit être exclusivement affecté au rangement;

Considérant que l'immeuble existant présente un réel potentiel de densification en termes de logements; que cette densification ne peut se faire au détriment de la qualité de vie ni au mépris du plus élémentaire besoin d'intimité des occupants, en vertu de l'article 1^{er} du CWATUP susmentionné;

Considérant qu'une telle condition pourrait être remplie en limitant le nombre de logements à 3 au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble;

Considérant qu'au vu des motifs développés ci-avant, le permis d'urbanisme pourrait être octroyé moyennant la suppression du logement aménagé dans le sous-sol et du WC aménagé au niveau des combles, la limitation du nombre de logements à 3 ainsi que l'aménagement d'une salle de bain, d'une cuisine commune et d'un W.C. indépendant au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble»;

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

DÉCIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame VANVELTHEM-FERRARO relatif à un bien sis à 6000 CHARLEROI, rue du Fort, 45 - cadastré 2^{ème} division, section A n^o 3N21, et ayant pour objet la régularisation de la division d'un immeuble en neuf (9) logements est OCTROYÉ moyennant le respect des conditions suivantes :

- Supprimer le logement aménagé dans le sous-sol;
- Supprimer le WC aménagé au niveau des combles;
- Limiter le nombre de logements à 3 au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble;
- Aménager une salle de bain et une cuisine communes ainsi qu'un WC indépendant au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble.
- Respecter l'avis du Service Régional d'Incendie du 03 mars 2011 (voir annexe 2)".

Contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes et au vu de ce qu'elles énoncent dans leur recours au Gouvernement wallon, un permis d'urbanisme était requis à l'époque où elles ont créé des nouveaux logements dans leur immeuble et, *a fortiori*, à l'époque où elles ont demandé la régularisation de la division de leur immeuble en neuf logements. La circonstance que des permis de location leur ont été délivrés pour cinq d'entre eux par la ville de Charleroi avant l'entrée en vigueur, le 1^{er} octobre 2002, de l'article 35 du décret du 18 juillet 2002, est sans incidence à cet égard et ne leur confère aucun droit à une régularisation urbanistique, la ville ayant du reste elle-même refusé celle-ci.

Il est en revanche exact que l'acte attaqué ne répond pas au grief contenu à cet égard dans le recours au gouvernement, la motivation de l'acte attaqué ne leur permettant pas de comprendre la raison pour laquelle leur argumentation n'a pas été retenue sur ce point.

Par ailleurs, la partie adverse considère, en ce qui concerne le logement aménagé au niveau du sous-sol, que les plans versés au dossier administratif laissent apparaître qu'il ne contient aucune salle de bain ni aucun W.C., ce qui, de prime

abord, est exact, les plans ne figurant pas ces éléments, tout en reprenant des pièces sans affectation.

En revanche, l'on peut voir sur l'une des six photos du studio n° 01, correspondant à ce logement, une pièce comportant une douche et un W.C. Il y a lieu de déduire de la combinaison de ces pièces (plan et photos) que si le plan du logement situé au sous-sol est certes imprécis, ledit logement comporte bien une salle de douche avec W.C.

En considérant que ce logement ne comporte ni salle de douche, ni W.C., la partie adverse a commis une erreur, laquelle a pu exercer en l'espèce une influence sur la décision prise, à tout le moins en ce qui concerne la régularisation de ce logement.

La partie adverse considère aussi que les uniques W.C. et salle de bain collectifs se situent respectivement au niveau des combles et du premier étage de sorte que ce logement ne présente pas les critères minimaux de confort prescrits à l'article 1^{er} du CWATUP.

S'il y a effectivement une salle de bain comportant d'ailleurs un W.C. au premier étage, ainsi qu'un W.C. dans les combles, les plans révèlent aussi l'existence d'un W.C. séparé au premier étage, ainsi qu'un W.C. séparé dans la cour au rez-de-chaussée, ce qu'attestent des photos déposées au dossier administratif. Il a aussi été exposé ci-avant que le logement situé au sous-sol comporte également un W.C. L'immeuble comporte donc cinq W.C., dont un W.C. privatif. À cet égard également, la partie adverse a commis une erreur de fait.

Enfin, la partie adverse a délivré le permis de régularisation litigieux, à condition de supprimer le logement aménagé dans le sous-sol et le W.C. aménagé au niveau des combles, et de "limiter le nombre de logements à 3 au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble" et d'"aménager une salle de bain et une cuisine communes ainsi qu'un W.C. indépendant au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage de l'immeuble".

De deux choses l'une. Soit la partie adverse a considéré qu'il convenait de limiter à trois (au lieu de quatre) le nombre de logements par étage (trois logements au niveau du rez-de-chaussée et trois logements à l'étage) et donc de limiter à six le nombre total de logements dans l'immeuble (au lieu des neuf logements existants). Dans cette hypothèse, il convient de transformer l'un des quatre logements du niveau du rez-de-chaussée (qui dispose déjà d'une cuisine

commune) en salle de bain et de transformer l'un des quatre logements de l'étage (qui dispose déjà d'une salle de bain commune) en cuisine.

Soit, elle a estimé qu'il convenait de limiter le nombre de logements à trois pour les deux niveaux confondus (le rez-de-chaussée et l'étage) et, partant, de prévoir un logement au rez-de-chaussée et deux logements à l'étage (ou l'inverse).

Dès lors, la condition, telle que formulée, est ambiguë s'agissant du nombre exact de logements autorisés, et repose en outre sur une appréciation de fait erronée, le logement en sous-sol comportant bien une salle de bain et un W.C. privés, le rez-de-chaussée et l'étage comportant par ailleurs déjà un W.C. séparé.

Le moyen unique de la requête est fondé, excepté en ce qu'il est pris de la violation de l'article 84, § 1^{er}, 5^o, du CWATUP.

V. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent la condamnation de la partie adverse à "l'indemnité de procédure".

Il y a lieu d'octroyer aux parties requérantes l'indemnité de procédure de base, soit 700 euros.

**PAR CES MOTIFS,
DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal du 27 janvier 2016 accordant aux requérants sous conditions un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue du Fort 45 à Charleroi, cadastré 2^{ème} division, section A, n^o 3n21, ayant pour objet la régularisation de la création de neuf logements.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

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

Simone GUFFENS,
Michel PAQUES,
Anne-Françoise BOLLY,
Vanessa WIAME,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.