

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 239.954 du 23 novembre 2017

A. 220.611/XIII-7822

En cause :

la Ville de Châtelet,

ayant élu domicile chez
M^e Philippe HERMAN, avocat,
rue de T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Parties intervenantes :

1. **SALLUSTIO** Franco,

2. **YIRTICI** Muhammed,

ayant tous deux élu domicile chez
M^e Sacha GRUBER, avocat,
rue des Colonies 56/1
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 28 octobre 2016, la ville de Châtelet demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité, des Transports et du Bien-être animal du 26 août 2016 qui octroie un permis d'urbanisme à Franco SALLUSTIO et Muhammed YIRTICI pour la création d'un logement supplémentaire dans un immeuble constitué de deux surfaces commerciales et de cinq appartements sur un bien sis rue Maréchal Foch, 1, cadastré 3^{ème} division, section B, n^{os} 633F13 et 633G13.

II. Procédure

Par une requête introduite le 28 décembre 2016, Franco SALLUSTIO et Muhammed YIRTICI demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 25 janvier 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Vinciane FRANCK, 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 intervenantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 24 août 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 octobre 2017 à 09.30 heures.

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

M^e Lise DE CONINCK, loco M^e Philippe HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Anne-Sylvie STEUX, loco M^e Sacha GRUBER, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane FRANCK, 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. Le 13 avril 2012, le collège communal de Châtelet délivre un permis d'urbanisme à Franco SALLUSTIO et Muhammed YIRTICI pour construire un immeuble comprenant des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et des appartements aux étages, répartis comme suit :

- deux appartements au premier étage,
- un appartement au deuxième étage,
- un appartement au troisième étage et
- un appartement avec grandes terrasses au quatrième étage.

L'immeuble a été construit et les deux appartements du premier étage et celui du quatrième étage ont trouvé preneur.

Les appartements du deuxième et du troisième étage n'ayant trouvé ni preneur ni locataire, les intervenants décident en 2015 de diviser l'appartement du deuxième étage en deux appartements de deux chambres comme au premier étage.

S'étant ainsi écartés des dispositions du permis de 2012, les intervenants introduisent spontanément une demande de permis de régularisation, le 25 mars 2015. La demande n'est soumise ni à enquête publique ni à l'avis du fonctionnaire délégué. Le dossier administratif ne contient pas de plans qui auraient été joints à cette demande.

2. Le 29 septembre 2015, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis négatif sur la demande. Elle estime que la création d'un logement supplémentaire est acceptable, mais que l'aménagement intérieur des appartements modifiés doit être revu, les deux appartements ne devant chacun contenir qu'une chambre.

3. Le 3 mars 2016, les demandeurs déposent des plans "modifiés" pour tenir compte de l'avis de la C.C.A.T.M. Les deux chambres de chaque appartement créé au deuxième étage sont donc réunies en une chambre unique.

4. Par délibération du 29 avril 2016, le collège communal refuse le permis. Cette décision est essentiellement motivée par le fait que les deux appartements créés au deuxième étage présenteraient de trop petites surfaces, que la chambre unique prévue pour ces logements serait d'une surface presque identique à celle des séjours et, plus fondamentalement, que la division de cet appartement en deux unités ne se justifie pas, car "la seule motivation de ne pas trouver d'acquéreur pour ce logement n'est pas pertinente" et que situé en zone urbaine centrale, ce logement présente "une surface importante pouvant accueillir une famille nombreuse ou éventuellement une profession libérale avec logement".

5. Les demandeurs déposent un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon. Ce recours est réceptionné le 21 juin 2016.

6. Les demandeurs sont entendus par la commission d'avis sur les recours, qui émet un avis favorable le 20 juillet 2016.

Dans cet avis, la commission considère "qu'il ressort des éléments mis en exergue lors de l'audition qu'il existe des disparités entre la situation existante et les plans; que celles-ci doivent être levées par le biais de plans corrigés afin de permettre à l'autorité de recours de statuer en toute connaissance de cause".

7. Les demandeurs ne déposent pas de plans modifiés après cet avis.

8. Le 26 août 2016, le Ministre accorde le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué qui est notifié à la requérante par un courrier reçu le 31 août 2016.

L'acte attaqué mentionne ce qui suit :

" Considérant que le dépôt de plans modifiés n'est pas possible en cours de procédure dans le cadre de la législation actuelle; que toutefois, les éléments ayant soulevé des interrogations lors de l'audition, à savoir la dimension des terrasses et le placement de cloisons évitant les prises de vues depuis les terrasses, ne sont pas de nature à empêcher l'autorité de recours de prendre une décision; que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux a pu pleinement apprécier le respect de l'article 1^{er} du CWATUP sur la base des plans fournis initialement".

IV. Le moyen unique

IV.1. Thèse des parties

A. La requête

La partie requérante prend un moyen unique de la violation des articles 107 et 119 à 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'article 84 du décret-programme de relance économique et de simplification administrative du 3 février 2005 et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Elle fait valoir que, en accordant le permis d'urbanisme sur la base de plans modificatifs déposés après l'audition devant la commission d'avis sur recours alors que cette possibilité a été supprimée par le décret-programme du 3 février 2005, la partie adverse a méconnu la compétence attribuée au collège communal de statuer en première instance sur les demandes de permis d'urbanisme et a exercé une compétence dont elle ne dispose plus depuis l'abrogation des alinéas 2 à 4 de l'article 123 du CWATUP. Elle soutient qu'une telle décision d'admettre le

dépôt de plans modificatifs en constatant que ce dépôt n'est plus possible dans le cadre de la législation actuelle, n'est pas adéquatement motivée.

B. Le mémoire en réponse

Dans le mémoire en réponse, la partie adverse fait valoir que l'acte attaqué a été délivré sur la base des plans présentés au collège communal et qui ont justifié le refus communal du 29 avril 2016, que sur le cartouche des plans annexés au permis apparaissent la mention "refus collège communal du 29-04-16", la mention "vu pour être annexé à l'arrêté du 26 août 2016" et la signature du Ministre. Elle estime que la motivation de l'acte attaqué est telle que la partie requérante n'a pas pu être induite en erreur à ce sujet. Elle prétend que la partie adverse a considéré que les plans fournis au dossier de la commune lui permettaient de statuer et de délivrer le permis, de sorte que le moyen manque en fait.

C. Le mémoire en intervention

Les parties intervenantes exposent, en substance, que le moyen manque en fait. Elles concèdent que la commission d'avis sur les recours a estimé que des plans modifiés étaient nécessaires compte tenu de certaines informations peu claires, mais soutiennent n'avoir pas donné suite à cette demande, préférant attendre la décision de la partie adverse sur le dossier en l'état. Elles précisent que la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) dont la proposition est citée par la partie adverse dans l'acte attaqué estimait que des plans modifiés n'étaient pas nécessaires pour le motif que les éléments qui avaient soulevé des interrogations lors de l'audition n'empêchaient pas l'autorité de recours de prendre une décision. Elles ajoutent qu'il est évident que le permis attaqué a été délivré sur la base des plans déposés le 3 mars 2016, aucune modification n'ayant été apportée ensuite et plus précisément en degré de recours. Elles prétendent que la motivation de l'acte attaqué est claire à cet égard.

D. Le mémoire en réplique

Dans le mémoire en réplique, la requérante admet que le dossier administratif produit par la partie adverse ne contient effectivement aucun autre plan que ceux déposés dans le cadre de la procédure de première instance devant le collège communal. Elle précise toutefois qu'il n'en demeure pas moins que la motivation formelle de l'acte ne permet ni à la requérante ni au Conseil d'État de comprendre la base sur laquelle l'autorisation administrative a été délivrée, de sorte que cette motivation n'est pas adéquate. A son sens, il en est d'autant plus ainsi que la partie adverse, informée d'une discordance entre la situation de fait et les plans,

aurait dû vérifier d'abord si la situation de fait était conforme au premier permis d'urbanisme délivré et, dans la négative, imposer l'introduction d'une demande de permis de régularisation.

IV.2. Examen

Les demandeurs de permis n'ont pas déposé de nouveaux plans après l'avis de la commission d'avis sur les recours. Le permis a donc été octroyé sur la base des plans du 3 mars 2016, ce dont atteste le cartouche de ces plans. Sur ce point, le moyen manque en fait.

La motivation du permis évoque les "plans fournis initialement", lesquels, en l'espèce, ne peuvent être que ceux du 3 mars 2016. La motivation de l'acte attaqué n'a pu induire la partie requérante en erreur. L'inadéquation dénoncée de la motivation n'est pas établie.

Le grief pris dans le mémoire en réplique d'un examen insuffisant de la demande au regard des éléments à régulariser est tardive et partant irrecevable.

Le moyen unique n'est pas fondé.

V. L'indemnité de procédure

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

Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

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

Les autres dépens, liquidés à la somme de 500 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 300 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-trois novembre 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.