

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 240.868 du 1^{er} mars 2018

A. 220.387/XIII-7802

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 Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Parties intervenantes :

1. **YAZZA** Abdelaaziz,
 2. **JALALI** Malika,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^e Olivier JADIN, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 28 septembre 2016, la ville de Charleroi demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports et du Bien-être animal du 29 juillet 2016 d'octroyer partiellement le permis d'urbanisme sollicité par les consorts YAZZA-JALALI ayant pour objet la suppression de logements collectifs existants, le maintien d'une surface commerciale ainsi que la création de deux studios et d'un appartement dans un bien sis rue de Châtelet 21 à Charleroi.

II. Procédure

Par une requête introduite le 18 novembre 2016, Abdelaaziz YAZZA et Malika JALALI ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 26 janvier 2017.

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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 21 décembre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 janvier 2018 à 09.30 heures.

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

M^e Amira DE BROUWER, loco M^e Marc UYTTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Xavier DRION, loco M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Célia HECQ, loco M^e Olivier JADIN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, 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 10 novembre 2015, Monsieur et Madame YAZZA-JALALI introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Charleroi pour un bien sis rue de Châtelet, 21 à Marchienne-au-Pont et ayant pour objet la "suppression de logements collectifs : division de l'immeuble en rez commercial + 2 studios + 1 appartement".

Le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.

2. Le 30 décembre 2015, il est accusé réception du dossier complet.

3. Le 15 mars 2016, le collège communal de Charleroi refuse la demande de permis.

Cette décision est notifiée aux demandeurs par un courrier du 30 mars 2016.

4. Le 28 avril 2016, ceux-ci introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de cette décision de refus.

5. Par un courrier du 18 mai 2016, ils adressent quatre exemplaires des plans de la demande et un reportage photographique.

6. Le 2 juin 2016, la commission d'avis sur les recours, après les avoir entendus, émet un avis défavorable sur la demande.

7. Par un courrier du 7 juin 2016, les demandeurs de permis reviennent sur certains des points discutés lors de l'audition du 2 juin 2016.

8. Le 29 juillet 2016, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports et du Bien-être animal accorde partiellement 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 et Madame YAZZA-JALALI ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Charleroi (Marchienne-au-pont), rue de Châtelet 21, cadastré 1^{ère} division, section A, n° 284r2 et ayant pour objet la suppression de 6 logements collectifs existants, le maintien d'une surface commerciale ainsi que la création de 2 studios et d'un appartement;

Considérant qu'en date du 15 mars 2016, le Collège communal de la ville de Charleroi a refusé le permis d'urbanisme; que la décision du Collège communal a été notifiée aux demandeurs le 31 mars 2016;

Considérant que les demandeurs ont introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 28 avril 2016, réceptionné le 29 avril 2016; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable; que le demandeur a complété la motivation de son recours par un courrier du 7 juin 2016;

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 2 juin 2016;

Considérant que cette Commission a transmis un avis défavorable en date du 2 juin 2016 (cf. annexe 1);

Considérant qu'en date du 15 juillet 2016, la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux a transmis à l'autorité compétente une proposition motivée de décision concluant à l'octroi du permis sollicité pour l'aménagement d'un appartement au 1^{er} étage et au refus du permis pour le solde de la demande; que cette proposition repose sur les motifs développés ci-après;

«Considérant que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien se situe dans une zone d'aléa très faible sur la carte des aléas d'inondation;

Considérant que la demande vise plus précisément la suppression de six logements collectifs existants, le maintien d'une surface commerciale existante au rez-de-chaussée, la création d'un studio au rez-de-chaussée, d'un appartement 2 chambres au 1^{er} étage et d'un second studio sous combles;

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 l'article 26 du Code dispose que :

'La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.

Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.

Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics';

Considérant que la demande 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 le service visé ci-après a été consulté :

- S.R.I. : que son avis sollicité en date du 10 décembre 2015 est considéré réputé favorable par défaut par le Collège communal;

Considérant que la demande n'a pas été soumise à enquête publique;

Considérant que la demande n'a pas été soumise à l'avis préalable du Fonctionnaire délégué de la Direction extérieure du Hainaut 2;

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

'(...) Considérant que l'objet de la demande tel que formulé par le demandeur porte sur la suppression de logements collectifs plus la division de l'immeuble en rez commercial + 2 studios + 1 appartement;

Considérant qu'après analyse de documents du dossier, l'objet de la demande vise plus précisément : la suppression de six logements collectifs existants, le maintien d'une surface commerciale existante au rez-de-chaussée et la création d'un studio au rez-de-chaussée, un appartement 2 chambres à l'étage et un second studio sous combles; (...)

(...) Considérant que la superficie totale brute des niveaux habitables hors caves, annexe(s), garage(s), combles non aménagés et surface commerciale est de 175,00 m²; (...)

(...) Considérant que la composition des logements est la suivante :

Rez-de-chaussée - studio 1 : une pièce principale incluant la cuisine d'environ 30,00 m², une salle de bains de 3,84 m² nets et un local de rangement indépendant d'environ 5,20 m² nets;

1^{er} étage - appartement n° 1 : un séjour incluant la cuisine de 27,25 m² nets, une chambre principale de 10,05 m², une seconde chambre, une salle de bains, un WC séparé et un local de rangement de 6,00 m² nets;

Combles - studio n° 2 : un séjour incluant la cuisine de 17,83 m² nets, un coin nuit (chambre) de 9,10 m² nets, une salle de bains de 2,40 m² nets et un local de rangement de 1,00 m² net (surfaces calculées sous une hauteur de 2,10 m);

Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative; que la répartition est la suivante :

Cave n° 1 - 8,92 m² dédiée au studio n° 1;

Cave n° 2 - 14,85 m² dédiée à l'appartement n° 1;

Cave n° 3 - 8,40 m² dédiée au studio n° 2;

Considérant qu'un local commun de 11,65 m² nets est prévu pour le stockage des déchets en attente de collecte; que cela semble suffisant pour un bon usage collectif de l'immeuble; que selon les plans, ce local dispose d'un soupirail d'aération;

Considérant que selon les plans, six compteurs individuels d'eau et de gaz sont présents en cave; que rien n'indique que ce local est ventilé; que les plans mentionnent l'emplacement des trois compteurs d'électricité dans le hall commun de l'immeuble;

Considérant qu'au vu du dossier, les trois boîtes aux lettres seront intégrées à la façade avant; que cependant, dans le reportage photographique, les six boîtes aux lettres relatives aux six logements collectifs existants se trouvent être simplement posées sur la façade;

Considérant qu'au vu de l'implantation cadastrale, l'immeuble dispose d'une zone de cour; qu'à la lecture des plans du dossier, une partie de cette même cour est construite; que ces constructions ont été érigées sans autorisation

préalable; que de ce fait, les logements ne semblent pas disposer de l'accès à ladite cour;

Considérant que l'avis du Service Régional Incendie (S.R.I.) a été consulté en date du 10 décembre 2015; que ce dernier est réputé favorable par défaut;

Considérant que le programme proposé ne présente aucun emplacement de parking; qu'en outre, au vu du reportage photographique, la voirie ne peut supporter aucun stationnement supplémentaire;

Considérant qu'il existe une remise en fond de parcelle; que le dossier ne précise pas à qui pourra bénéficier cette construction;

Considérant que les plans présentent également un local sanitaire; que l'attribution de ce dernier n'est pas, non plus, précisé; que cependant il semblerait qu'il soit lié à la surface commerciale;

Considérant qu'au vu du reportage photographique, les baies situées dans le logement sous combles, sont disparates; qu'en effet, l'une est réalisée de briques de verres et la seconde est un châssis de ton blanc alors que l'ensemble des autres baies du bâtiment sont de ton brun;

Considérant, comme évoqué *supra*, que des constructions non autorisées ont été érigées au niveau de la zone de cour et jardin; que ces dernières feront l'objet d'un procès-verbal;

Considérant que le caractère primordial avant d'envisager une division d'immeuble n'est pas respectée; qu'en effet, la surface brute du bâtiment destinée aux logements n'est que de 175,00 m²;

Considérant que le logement situé sous combles ne peut être qualifié de studio; qu'en effet ce dernier présente "un coin nuit" séparé par une baie inférieure à 2,00 m de large (soit 1,10 m); que de plus, la superficie calculée sous une hauteur de 2,10 m n'est que de 29,42 m²;

Considérant dès lors que les logements ne rencontrent pas les objectifs recherchés pour un habitat digne et un cadre urbain de qualité;

Considérant qu'en vertu de l'article 107 § 1 du CWATUP, la demande ne requiert pas l'avis préalable de Monsieur le Fonctionnaire délégué;

CONCLUSION : Refus de permis.

DECIDE :

Article 1^{er} : - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame YAZZA-JALALI est refusé.';

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

'(...) Compte tenu de ce que la Commission estime que le courrier du 18 octobre 2010 de la ville de Charleroi comporte un erreur de droit manifeste en ce qu'il précise que la création de logements entre mars 1998 et octobre 2002 ne nécessite pas de permis d'urbanisme;

Compte tenu en outre de ce que la Commission estime que le respect pur et simple de dispositions normatives minimales relatives aux impositions du Code du logement ne peut, à lui seul, garantir la création de logements de

qualité constituant des lieux permettant l'épanouissement et l'émancipation des habitants et leur garantissant un cadre de vie de qualité et durable (cf. article 1^{er} du CWATUP); qu'en l'espèce, la Commission estime notamment, que les studios ne peuvent constituer des résidences permanentes en ce qu'ils n'offrent pas un cadre de vie de qualité; que la pièce de vie du studio du rez-de-chaussée présente une profondeur de 7 mètres uniquement éclairée en façade; que l'espace dédié aux sanitaires s'ouvre directement sur la cuisine; que la configuration de l'espace rend ce dernier difficilement aménageable; qu'une fois meublé, il ne peut plus rester que des espaces de circulation et des espaces résiduels qui ne peuvent suffire à créer un espace de vie de qualité;

La Commission émet un avis défavorable.';

Considérant que les arguments développés par la Commission sont pertinents; que l'autorité de recours s'y rallie pleinement;

Considérant que les demandeurs ne contestent pas les données de surface évoquées par le Collège communal dans sa décision de refus de permis d'urbanisme;

Vu 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 qu'en ce qui concerne le studio aménagé sous combles, l'autorité de recours estime que la surface habitable réellement utilisable ne permet pas de rencontrer le prescrit de l'article 1^{er} du CWATUP susmentionné en ce que l'espace pouvant être affecté à des pièces de vie confortables est trop exigu et ne permet pas d'offrir un logement d'une qualité que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle;

Considérant qu'elle estime qu'il en est de même en ce qui concerne le studio du premier étage en ce que le séjour de ce logement est relativement profond et ne dispose comme unique apport d'éclairage naturel que d'une baie en façade avant; que par ailleurs, la salle-de-bains qui présente une surface exiguë, s'ouvre directement sur la cuisine;

Considérant enfin que l'appartement du 1^{er} étage est acceptable en ce qu'il permet d'offrir un espace de vie suffisamment spacieux et confortable à ses occupants;

Considérant qu'au vu des motifs développés ci-dessus, le permis pour l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée et d'un studio sous combles doit être refusé;

Considérant que la demande [qui] porte sur le fait de maintenir une surface commerciale n'est pas soumise à permis d'urbanisme à défaut pour l'autorité communale d'indiquer que cette partie de la construction existante doit être régularisée; que, selon le dossier de recours aucun acte soumis à permis n'est prévu (voir aussi le recours motivé du 27 avril 2016);

Considérant que si des actes et travaux doivent être verbalisés, ceux-ci ne visent pas, selon la motivation du collège, la partie du rez figurée au plan "surface commerciale"»;

Considérant que, sur base de l'examen des pièces versées au dossier administratif qui lui est soumis, l'autorité compétente se rallie à la proposition et aux motifs développés ci-avant par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux; que, toutefois, l'autorité compétente précise que, dans cette motivation, il y a lieu de remplacer les mots "le studio du premier étage" par "le studio du rez-de-chaussée"; que, par ailleurs, la nature (transformation d'un bâtiment existant) et la situation de la demande (bien construit situé dans un environnement urbanisé) justifient à suffisance l'absence d'une étude d'incidences sur l'environnement;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame YAZZA-JALALI est octroyé pour l'aménagement d'un appartement au 1^{er} étage de l'immeuble, moyennant le respect des normes applicables pour la prévention et la lutte contre le risque d'incendie et d'explosion.

Article 2. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame YAZZA-JALALI est refusé pour l'aménagement d'un studio au rez-de-chaussée et d'un studio sous combles.

[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notamment notifiée à la ville de Charleroi par un courrier recommandé du 2 août 2016.

IV. Recevabilité de l'intervention

IV.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante soulève une exception d'irrecevabilité de la requête en intervention, observant que sa requête en annulation a été notifiée aux demandeurs de permis le 30 septembre 2016 et que ceux-ci n'ont introduit leur requête en intervention que le 18 novembre 2016.

IV.2. Examen

Les demandeurs de permis ont reçu respectivement la notification du recours en annulation les 22 et 28 octobre 2016. Leur requête en intervention, introduite le 18 novembre 2016 est recevable *ratione temporis*.

V. Moyen unique

V.1. Thèses des parties

A. Requête

Le moyen unique est pris de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 1^{er} du CWATUP, des principes généraux de bonne administration, de prise avec soin des décisions de l'administration et de l'erreur manifeste d'appréciation".

La partie requérante relève que l'auteur de l'acte attaqué a confirmé la position qui était la sienne selon laquelle les deux studios envisagés par le demandeur de permis ne présentaient pas des surfaces dignes d'un habitat décent.

Elle observe toutefois qu'au contraire de la position qu'elle et la commission d'avis sur les recours avaient arrêtée, la partie adverse a estimé que la demande de permis était susceptible d'être scindée et que le permis pouvait donc d'une part être octroyé pour l'aménagement d'un appartement au premier étage de l'immeuble et, d'autre part, être refusé pour l'aménagement des studios au rez-de-chaussée et au deuxième étage de l'immeuble. Elle constate qu'il en résulte une affectation tout à fait particulière, puisqu'il est prévu que la maison unifamiliale ne soit composée que d'un seul appartement en son sein, hormis le commerce déjà présent au rez-de-chaussée, côté droit de l'immeuble. Elle estime qu'en raison de l'exiguïté des espaces constituant les deux studios, il est douteux qu'une quelconque affectation puisse leur être trouvée.

S'autorisant de l'arrêt BACQUET, n° 207.498 du 21 septembre 2010, elle est d'avis que la demande de permis ne pouvait pas être valablement scindée dès lors que la présence de chaque unité locative ne se comprend qu'au regard des autres logements projetés. Elle soutient que l'acte attaqué est préjudiciable au bon aménagement des lieux dans la mesure où elle permet qu'une maison unifamiliale soit composée d'un seul logement, alors qu'une nouvelle demande, plus cohérente, aurait permis, par exemple, que l'affectation initiale soit maintenue moyennant certains travaux apportés à la structure de l'immeuble.

Elle considère que toute autre autorité administrative soucieuse du bon aménagement des lieux aurait nécessairement adopté une autre mesure.

B. Mémoire en réponse

La partie adverse fait valoir que la commission d'avis sur les recours n'a examiné le projet qu'en tant qu'il porte sur l'aménagement de deux studios. Elle conteste qu'il puisse être déduit de l'avis de ladite commission que cette dernière a estimé que la demande de permis n'était pas susceptible d'être scindée.

Elle indique que l'administration et, ensuite, le ministre ont examiné séparément la situation de l'appartement (premier étage) et celle des studios (rez-de-chaussée et sous les combles). Elle rappelle les motifs les ayant conduits à autoriser le premier et refuser les seconds. Elle soutient que l'appartement forme un ensemble parfaitement indépendant des deux studios, ce qui lui permettait de délivrer le permis uniquement en tant que la demande porte sur l'aménagement d'un appartement au premier étage, tout comme, dans l'hypothèse où les demandeurs de permis auraient obtenu leur permis pour l'ensemble de leur projet, il leur aurait été loisible de ne mettre en œuvre l'autorisation qu'en tant qu'elle portait sur l'aménagement d'un appartement.

C. Mémoire en intervention

Quant à la recevabilité

Les parties intervenantes soutiennent que l'objet réel de la demande de permis d'urbanisme (suppression au premier étage de trois studios et transformation en un seul appartement des deux chambres) ne nécessitait aucun permis puisqu'il n'y avait pas création d'un logement supplémentaire, conformément à l'article 84, § 1^{er}, 6°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Elles contestent l'affirmation de la partie requérante selon laquelle la décision attaquée aboutit à ce qu'une maison unifamiliale soit composée dans les faits d'un seul appartement. Elles estiment que les studios peuvent être affectés à du logement en liaison avec l'appartement du premier étage (bureau, buanderie, chambre pour enfant...), sans qu'il ne soit nécessaire de réaliser aucun travail structurel, ni aucune modification de l'aspect des façades. Elles précisent qu'étant originellement une maison unifamiliale, cette affectation pourrait être aisément retrouvée en retirant les cloisons bouchant une ancienne porte.

Elles réfutent que le refus de leur demande de permis les aurait contraintes, contrairement à ce que soutient la partie requérante, à déposer une nouvelle demande plus cohérente en vue du rétablissement de l'affectation familiale.

Elles rappellent que la diminution du nombre de logements n'est pas soumise à permis.

Elles concluent que la situation de la partie requérante n'aurait pas été meilleure si l'auteur de l'acte attaqué avait refusé l'intégralité de la demande de permis. Elles en déduisent que la partie requérante n'a pas intérêt au moyen unique.

Quant au fond

Elles constatent que la partie requérante ne conteste pas la possibilité juridique de scinder une demande de permis d'urbanisme. Elles effectuent un parallèle avec la jurisprudence relative à des annulations partielles de permis (arrêt Commune de Faimes, n° 234.901 du 1^{er} juin 2016; arrêt PIERRET, n° 229.099 du 7 novembre 2014). Elles en tirent comme conclusion qu'il est possible de réserver un sort différent aux objets d'une demande de permis d'urbanisme pour autant que ceux-ci soient dissociables.

Elles contestent l'affirmation de la partie requérante selon laquelle la présence de chaque unité locative ne se comprend qu'au regard des autres logements projetés. Elles évoquent diverses affectations possibles des studios concernés. Elles estiment que la partie requérante ne démontre pas l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef du ministre compétent.

Elles considèrent que la seule erreur manifeste d'appréciation qu'on aurait pu retenir consistait à n'avoir pas repris l'objet réel de la demande et constater, en conséquence, qu'il n'était pas nécessaire de déposer une demande de permis d'urbanisme pour maintenir les deux studios (rez gauche et combles) et transformer les trois studios du premier étage en un seul appartement. Elles s'autorisent de l'arrêt VERHOOGEN, n° 191.274 du 11 mars 2009.

D. Mémoire en réplique

La partie requérante estime que le projet litigieux consiste bien en une création d'un nouveau logement dans une construction existante, au sens de l'article 84, § 1^{er}, 6°, du CWATUP. Elle observe que la commission d'avis sur les recours a relevé une erreur de droit dans un de ses courriers du 18 octobre 2010 où il était soutenu que la création de logements entre mars 1998 et octobre 2002 ne nécessitait pas de permis d'urbanisme. Elle conclut que les parties intervenantes devaient bien déposer une demande de permis d'urbanisme pour maintenir les deux studios et transformer les trois studios du premier étage en un seul appartement.

Elle considère qu'il ressort de l'avis de la commission d'avis sur les recours une appréciation émise sur l'ensemble de la demande de permis qui lui était soumise.

Elle remet en cause l'affectation possible des deux studios litigieux compte tenu de leur exigüité. Elle est d'avis qu'en tout état de cause, l'octroi partiel du permis a pour conséquence que l'immeuble ne présentera aucune affectation pour ces espaces, ce qui contrevient à une bonne gestion qualitative du cadre de vie requise par l'article 1^{er} du CWATUP. Elle soutient que la situation rend indispensable l'introduction d'une nouvelle demande de permis envisageant l'affectation de toutes les parties de l'immeuble dont la division est souhaitée.

E. Dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante ajoute ce qui suit :

- " La requérante ne comprend pas en quoi l'arrêt BICAK, n° 238.097 du 4 mai 2017 cité par Monsieur l'Auditeur devrait se comprendre comme requérant un permis d'urbanisme en application de l'article 84, § 1^{er}, 6° du CWATUP uniquement dans le cas de création d'un logement supplémentaire à ceux préexistants puisqu'il considère que «pour qu'il y ait création d'un nouveau logement (...), il faut que le nouveau logement constitue une entité autonome du logement existant".

Or, la demande de permis litigieuse porte sur la création d'une entité autonome au logement existant, soit un appartement, autonome à la maison d'habitation unifamiliale dans laquelle cet appartement est créé, avec pour conséquence, que l'immeuble ne présentera plus aucune affectation pour les unités locatives restantes, comme cela a été démontré tant dans la requête en annulation que dans le mémoire en réplique".

F. Dernier mémoire des parties intervenantes

Celles-ci ajoutent qu'il est erroné de prétendre que "[l']immeuble ne présentera plus aucune affectation pour les unités locatives restantes" et que "[l]es affectations possibles pour les deux studios du rez-de-chaussée et sous combles, qui ont été refusées par la partie adverse, pourraient être soit une location par une A.S.B.L. par exemple puisque ces deux studios bénéficient actuellement d'accès séparé[s], soit une extension de l'appartement du 1^{er} pour y faire un bureau, une buanderie,... une pièce supplémentaire".

V.2. Examen

Quant à la recevabilité

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 (C.E., VANVELTHEM, n° 239.872 du 14 novembre 2017).

En l'espèce, la demande de permis d'urbanisme litigieuse porte sur le maintien d'une surface commerciale existante au rez-de-chaussée et, en lieu et place de deux studios (rez-de-chaussée et combles) et de trois logements collectifs (premier étage) préexistants, la création d'un studio au rez-de-chaussée, d'un appartement deux chambres au premier étage et d'un second studio sous combles.

La partie requérante ne formule aucun grief concernant le maintien de la surface commerciale. L'acte attaqué motive comme suit son appréciation de la demande sur ce point :

" Considérant que la demande portant sur le fait de maintenir une surface commerciale n'est pas soumis[e] à permis d'urbanisme à défaut pour l'autorité communale d'indiquer que cette partie de la construction existante doit être régularisée; que, selon le dossier de recours aucun acte soumis à permis n'est prévu (voir aussi le recours motivé du 27 avril 2016);

Considérant que si des actes et travaux doivent être verbalisés, ceux-ci ne visent pas, selon la motivation du collège, la partie du rez figurée au plan «surface commerciale»;"

Le moyen unique porte donc uniquement sur les parties du bien litigieux affectées au logement.

Il ressort d'un courriel du 25 septembre 2017 de la partie requérante, envoyé à la suite d'une mesure d'instruction de l'auditeur-rapporteur, les éléments suivants :

- le 14 mars 2000, un permis de location a été délivré pour quatre logements collectifs, un situé au rez-de-chaussée et les trois autres au premier étage. Ces logements étaient considérés à l'époque comme étant "collectifs" en raison d'une cuisine collective située au rez-de-chaussée;
- il ressort d'un contrôle du service technique du 3 avril 2006 que le rez-de-chaussée droit a été affecté à un usage commercial, que le rez-de-chaussée gauche est devenu un logement individuel non soumis au permis de location, que le premier étage contient trois logements collectifs uniquement par les sanitaires et le deuxième étage, un logement non soumis au permis de location;

- le 2 mai 2006, un permis de location a été délivré pour les trois logements collectifs du premier étage;
- le 28 août 2012, un permis de location a à nouveau été délivré pour les trois logements collectifs du premier étage.

Il en découle qu'au moins quatre logements ont été créés dans le bien litigieux avant 2000.

L'acte attaqué refuse la création des deux studios sollicités. La partie requérante n'a pas intérêt à critiquer l'acte attaqué sur ce point.

Le permis d'urbanisme attaqué autorise l'aménagement d'un appartement au premier étage, en lieu et place des trois logements qui y existaient. Il ne s'agit pas de la création d'un nouveau logement. Il en résulte qu'il n'est pas démontré que cet aménagement relève de l'article 84, § 1^{er}, 6°, du CWATUP, précité, et qu'il devait, partant, faire l'objet d'un permis d'urbanisme.

Dès lors, la partie requérante n'a pas intérêt à solliciter l'annulation de l'acte attaqué.

Le recours est irrecevable.

VI. Indemnité de procédure

La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT 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 premier mars deux mille dix-huit, par :

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

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

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME.

Simone GUFFENS.