

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 241.536 du 17 mai 2018

A. 219.411/XIII-7695

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 Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

CHOKER Houssein,
ayant élu domicile chez
M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Gembloux.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 3 juin 2016, la ville de Charleroi demande l'annulation de l'arrêté du Ministre ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses compétences du 4 avril 2016 octroyant à Houssein CHOKER un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de bureaux avec salle de séminaire et parking, sur un terrain sis rue du Vigneron à Jumet, cadastré section A, n^o 453 n2.

II. Procédure

Par une requête introduite le 26 juillet 2016, Houssein CHOKER a demandé à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 19 août 2016.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves DELVAL, 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 une demande de poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 26 mars 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 avril 2018 à 09.30 heures.

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

M^e Sébastien KAISERGRUBER, loco M^e Marc UYTENDAELE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Aurélie VANDENBERGHE, loco M^e Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Marie-Alice MILCAMPS, loco M^e Alessandro MARINELLI, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves DELVAL, 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 4 décembre 2014, une demande de permis d'urbanisme est introduite auprès de la ville de Charleroi pour la construction d'un immeuble de bureau avec salle de séminaire et parking sur un terrain sis rue du Vigneron à Jumet.

Le terrain est situé en zone d'habitat.

Le rapport urbanistique joint à la demande précise ce qui suit :

" [...] Il s'agit de la construction d'un immeuble s'étendant sur un seul niveau de rez-de-chaussée, d'une superficie totale de +/- 356 m² et qui comportera des bureaux, des sanitaires, locaux pour le personnel, ainsi qu'une salle de ± 150 m² destinée à des séminaires, réunions et/ou formations répondant à une demande de petits groupes de personnes (+/- 30).

CONTEXTE

Monsieur CHOKER a acquis l'ensemble de la parcelle en hachure orange, il y a quelques années et repris en LOT 1 du plan de division du géomètre-expert Bernard LOSSEAU (en annexe au dossier). Ce lot comprend un entrepôt, un terrain nu ainsi qu'une servitude de passage en bleu, permettant un accès large à partir de la rue du Vigneron.

L'entrepôt, ensemble bâti avec des toitures (en shed métalliques) est actuellement en location.

L'idée est de construire un volume unique dans la parcelle reprise sous 453 N 2 et de superficie +/- 840 m², tout en restant dans les limites internes de celle-ci. Le terrain et l'entrepôt sont utilisés pour l'instant comme parking par une société.

SITUATION / IMPLANTATION

[...]

Le bâtiment projeté sera implanté en fond de parcelle 453 N 2 (de relief plat) afin de garder une zone de parking sur sa façade avant. Cette zone comporte des emplacements pour 13 voitures dont un pour personnes à mobilité réduite. La situation du projet permet des stationnements supplémentaires en bas de la rue du Vigneron, mais aussi sur le site.

Ainsi, l'ensemble bâti jouxtera l'entrepôt existant dans le but de fermer le fond de parcelle et de créer un lien d'accroche avec le bâti existant.

La future construction est donc située en arrière zone de l'habitation n°19, à ± 40 m de la voirie, mais dégagé de tout côté".

2. Par un courrier du 28 janvier 2015, la ville de Charleroi accuse réception de la demande et informe le demandeur que son projet nécessite une enquête publique.

3. L'enquête publique a lieu du 15 au 29 janvier 2015. Lors de celle-ci, un voisin a émis une observation relative à l'état du mur mitoyen.

4. Le 4 mai 2015, le service du permis d'environnement de la ville de Charleroi estime que l'établissement en projet n'est soumis ni à déclaration environnementale ni à permis d'environnement et qu'ainsi un permis unique n'est pas requis.

5. Le 23 juin 2015, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sans avoir sollicité l'avis du fonctionnaire délégué. La décision est motivée comme suit :

" [...]

Considérant qu'il existe un dénivelé entre le terrain du voisin réclamant et la parcelle visée par la demande; que l'objection émise porte sur l'état de vétusté du mur de soutènement qui présente des fissures, en fond de parcelle; que celles-ci laissent percoler les eaux pluviales sur sa propriété, le sol de la parcelle du demandeur étant revêtu d'une dalle en béton;

Considérant que l'exécution du projet aurait pour effet de pal[l]ier le problème soulevé vu que le bâtiment projeté viendrait s'établir à l'endroit où le mur est vétuste;

Considérant, toutefois, que l'immeuble de bureaux avec salle de séminaire serait établi dans l'espace généralement dédié aux aménagements de cours et jardins; que, de plus, le parking y lié serait proche des jardins des habitations avoisinantes;

Considérant dès lors que la quiétude que les riverains sont en droit d'attendre dans l'arrière zone par rapport à leur demeure, est susceptible d'être mise en péril par le projet qui serait générateur d'une circulation de véhicules dans cette zone, due aux personnes participant aux séminaires, réunions ou formations ainsi qu'au personnel assurant la logistique du site;

Considérant de plus que le permis unique visé supra comprenait une partie visant l'aménagement d'un parking d'une capacité de 50 emplacements pour véhicules d'occasion, à l'endroit où serait réalisé le projet comprenant également un espace de stationnement pour 13 véhicules;

Considérant que ce parking de 50 emplacements a fait l'objet d'un refus de permis pour le motif suivant : «afin de ne pas mettre en péril la destination principale de la zone d'habitat et pour sauvegarder la quiétude du contexte bâti existant environnant, il convient de conserver un espace tampon et dès lors refuser le parking»;

Considérant, vu la situation en zone d'habitat, qu'il y a effectivement lieu de maintenir un espace tampon entre les deux fonctions du bâti existant, à savoir : la résidence et l'activité économique;

Considérant, vu que le projet est autre que résidentiel, qu'il importe, conformément à l'article 26 du CWATUP, de vérifier sa compatibilité avec le voisinage;

Considérant, à cet égard, qu'il ressort des éléments repris ci-dessus que le projet n'est pas compatible avec son environnement résidentiel et la destination générale de la zone;

Considérant, pour terminer, que le projet ne peut s'intégrer dans son environnement par son implantation en arrière du tissu bâti, la promiscuité de son parking avec les jardins des riverains et sa destination économique; que la présence unique d'un hangar en arrière zone ne peut constituer un élément de référence, et, enfin, qu'une telle demande va à l'encontre d'une urbanisation qualitative".

6. Par un courrier du 13 août 2015, réceptionné le 17 août 2015, le demandeur de permis introduit à l'encontre de cette décision un recours auprès du Gouvernement wallon.

7. Le 1^{er} octobre 2015, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sous réserve de prévoir un espace tampon végétalisé entre les emplacements de parcage et l'espace de jardin voisin.

8. Par un courrier du 29 octobre 2015, le demandeur de permis transmet un plan du parking modifié afin de répondre à la condition émise par la commission d'avis.

9. Par une lettre du 15 mars 2016 reçue le lendemain, le demandeur de permis envoie à la partie adverse le rappel prévu à l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

10. Entre-temps, le 14 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) propose au ministre compétent de refuser le permis sollicité et transmet un projet d'arrêté ministériel en ce sens.

11. Par un arrêté ministériel du 4 avril 2016, le permis sollicité est octroyé moyennant le respect des conditions suivantes :

- "prévoir un espace tampon végétalisé entre les emplacements de parcage et l'espace jardin voisin en translatant les emplacements 1 à 7 de 2 mètres vers l'avant et [...] procéder à la plantation d'une haie composée d'essences régionales et accompagnées de bouquets d'arbres et arbustes. Les essences à mettre en œuvre seront choisies dans la liste jointe à la présente décision";
- "respecter les dispositions 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 (art. 414 et suivants du CWATUP)".

Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 21 mars 2016, une proposition de refus du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« [...]

Considérant que la demande [vise] la construction d'un immeuble composé de 4 bureaux, d'une salle de réception / séminaire, d'une cuisine et de sanitaires et l'aménagement d'un parking extérieur (13 emplacements de parcage);

Considérant que la demande a été soumise à des mesures particulières de publicité, conformément à l'article 330, 2° et 3° du Code, du 15 au 29 janvier 2015;

Considérant qu'une réclamation a été introduite; que celle-ci émane du propriétaire voisin directement concerné par la demande, lequel dénonce essentiellement l'état de vétusté avancé du mur mitoyen;

[...]

Considérant que la demande n'a pas été soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué;

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat; qu'elle n'est pas contraire à la destination générale de la zone d'habitat telle définie par l'article 26 du CWATUP, lequel dispose que :

[...]

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'examiner le projet en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage, de sa compatibilité avec le voisinage;

Considérant que la parcelle concernée par la demande est située en arrière zone, dans le prolongement du jardin de la propriété sise au n° 19 de la rue du Vigneron, que cette rue est bordée, à la gauche du projet, par une série d'habitations unifamiliales possédant un espace jardin à l'arrière et, à la droite du projet, par des hangars et autres entrepôts;

Considérant que la parcelle du demandeur a fait l'objet d'un permis d'environnement délivré par le Collège communal en date du 1^{er} décembre 2009;

Considérant que ledit permis d'environnement, d'une durée de 20 ans, autorise, d'une part, l'exploitation d'un hangar existant à usage d'exposition et de vente de véhicules automobiles et refuse, d'autre part, l'aménagement d'un parking d'une capacité de 50 véhicules, à l'emplacement exact de la présente demande dont recours, «afin de ne pas mettre en péril la destination principale de la zone d'habitat et pour sauvegarder la quiétude du contexte bâti existant environnant», dans le souci de conserver un espace tampon;

Considérant que le demandeur relève que le hangar n'est pas exploité actuellement en tant que lieu d'exposition et de vente de véhicules conformément au permis unique du 1^{er} décembre 2009 mais que le bâtiment est utilisé comme lieu de parcage par une société;

Considérant que le bâtiment projeté et les parkings prévus sont situés à plus de 44 m de la voirie, à l'arrière des jardins; qu'il est accessible par une servitude de passage établie le long de la propriété du n° 19 de la rue du Vigneron, laquelle donne aussi accès au hangar existant actuellement loué comme lieu de parcage;

Considérant que les emplacements de parcage extérieurs projetés jouxtent le jardin de la propriété située au n° 15 de la rue du Vigneron et le jardin de la propriété située au n° 19;

Considérant que, comme le relève fort justement le Collège communal dans sa décision, «l'immeuble de bureaux avec salle de séminaire serait établi dans

l'espace généralement dédié aux aménagements de cours et jardins; que de plus, le parking y lié serait proche des jardins des habitations avoisinantes»;

Considérant que le programme n'est absolument pas adapté à la surface disponible, à la configuration de la parcelle et à sa situation en retrait de la voirie et accessible par une servitude de passage longeant une habitation privée; qu'un bâtiment est déjà situé en arrière zone sur la parcelle; que la construction d'un bâtiment supplémentaire, assortie d'une zone de parcage privative, en arrière zone, à l'arrière des jardins des propriétés bordant la voirie, est totalement exagérée;

Considérant, d'une part, que pareille disposition va totalement à l'encontre d'une urbanisation cohérente de la zone en connexion avec l'espace public; que, quant à l'affectation réelle du nouveau complexe bâti sollicité, le demandeur indique que le bâtiment sera amené à accueillir des groupes (de l'ordre de 30 personnes) dans le cadre de réunions ou de formations pour les petites et moyennes entreprises; qu'il en résulte que le nombre d'emplacements de parcage prévus (13) risque de s'avérer nettement insuffisant;

Considérant, d'autre part, que les nuisances pour les propriétés voisines, directement concernées, sont réelles, vu la proximité des habitations et des jardins; que les plans sont particulièrement lacunaires en ce qui concerne l'aménagement des abords; que l'espace situé en intérieur d'îlot fait l'objet d'une minéralisation démesurée ne laissant plus subsister que quelques espaces verts résiduels; que l'espace de parcage s'opère jusqu'à la limite de propriété; qu'aucun espace tampon végétalisé n'est prévu entre les emplacements de parcage et les jardins des propriétés voisines;

Considérant que le demandeur a déposé, suite à l'audition devant la Commission d'avis, un nouveau plan d'aménagement des parkings, réduisant le nombre d'emplacements à 12 et ajoutant quelques plantations notamment le long de la propriété sise au n° 15; que ces aménagements sont nettement insuffisants et ne peuvent répondre aux griefs susmentionnés tels que le nombre déjà insuffisant de places de parcage ou l'absence de zone tampon par rapport au jardin du n° 19;

Considérant, en outre, que le gabarit et la typologie du bâtiment - bâtiment rectangulaire à toiture plate, d'une hauteur de 4,65 m - s'inscrit en totale contradiction avec la majorité des bâtiments situés à front de voirie, lesquels présentent un gabarit rez + 1 avec toiture à versant; que le caractère imposant et monobloc de la construction envisagée, comme son implantation en retrait, à l'arrière d'un jardin privé, renforcent encore l'absence totale d'intégration du projet à son environnement bâti et non bâti;

Considérant enfin, que le projet déroge au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage par les personnes à mobilité réduite en ce qui concerne :

- les dimensions insuffisantes de l'emplacement de parcage destiné aux personnes à mobilité réduite (article 415);
- la croisée de deux dégagements (à proximité des sanitaires) qui ne présente pas une aire de rotation de 150 cm minimum (article 415/2);
- la longueur du mur accessible situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, qui est inférieure à 50 cm à certaines baies de portes (art. 415/2);

Considérant qu'il ne convient pas de déroger audit règlement général dans le cadre d'une construction neuve;

Considérant, pour tous les motifs développés ci-avant, qu'il y a lieu de refuser le permis d'urbanisme»;

Considérant que l'autorité de recours ne se rallie pas à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux;

Considérant le contexte urbanistique dans lequel le projet vise à s'implanter; que celui-ci est constitué pour partie d'habitations unifamiliales en ordre ouvert et pour partie d[e] hangars et entrepôts divers;

Considérant que la Commission d'avis sur les recours a rendu en date du 01 octobre 2015 un avis favorable conditionnel notamment libellé comme suit :

« [...] Compte tenu de ce qu'il ressort des pièces du dossier et des éléments mis en exergue lors de l'audition que le projet permet d'assainir et restructurer une zone actuellement dégradée; que le bâtiment présente un faible gabarit permettant une inscription discrète dans le paysage;

Compte tenu de ce que l'espace de parcage s'opère jusqu'à la limite de propriété; que la Commission estime qu'il y a lieu de prévoir un espace tampon végétalisé entre les emplacements de parcage et l'espace de jardin voisin; que dès lors il convient de translater les emplacements 1 à 7 de 2 mètres vers l'avant et de procéder à la plantation d'une haie composée d'essences régionales et accompagnée de bouquets d'arbres et arbustes;

Compte tenu de ce que le projet a été soumis à enquête publique; que celle-ci a fait l'objet d'une seule réclamation de la part d'un voisin; que le collègue communal souligne toutefois que «l'objection émise porte sur l'état de vétusté du mur de soutènement qui présente des fissures, en fond de parcelle; celle-ci laissant percoler les eaux pluviales sur sa propriété, le sol de la parcelle du demandeur étant revêtu d'une dalle en béton»; que cependant le collègue communal relève à juste titre que «l'exécution du projet aurait pour effet de pal[l]ier au problème soulevé vu que le bâtiment projeté viendrait s'établir à l'endroit où le mur est vétuste»;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales; que l'espace réservé au séminaire présente des dimensions réduites; que cette activité n'est pas de nature à générer des nuisances telles qu'elles puissent être considérées comme anormales pour le voisinage;

Sous réserve du respect de la condition susmentionnée, la Commission émet un avis favorable»;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la Commission d'avis sur les recours; que les arguments avancés par celle-ci sont pertinents;

Considérant que le projet va assurément contribuer à l'assainissement de cette partie du site considéré et améliorer significativement la qualité paysagère du lieu;

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

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Un 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, des article 1^{er}, 26 et 84 du CWATUP, des principes de bonne administration, de prise avec soin des décisions de l'administration et de l'erreur manifeste d'appréciation".

Après avoir rappelé que l'obligation de motivation formelle des actes administratifs est d'autant plus prégnante lorsqu'il est décidé de s'écarter d'une décision de refus en première instance et d'une proposition de refus de la DGO4, la requérante critique la motivation de l'acte attaqué.

D'abord, elle observe que l'auteur de l'acte attaqué impose à titre de conditions une modification sensible des aires de stationnement ainsi que le 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. Elle souligne toutefois que la DGO4 avait relevé l'insuffisance des emplacements de parking - 12 emplacements pour une salle de conférence prévue pour 30 personnes et 5 bureaux - et constate que cette insuffisance est encore accentuée par la condition qui réduira le nombre d'emplacements. Elle estime en outre que "les conditions sont peu claires et ont pour objet de modifier la demande (parking et répartition des pièces intérieures)", ce qui aurait nécessité, selon elle, le dépôt d'une nouvelle demande.

Ensuite, elle rappelle que, même si la partie adverse exerce un pouvoir de réformation, la motivation de sa décision doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité s'écarte des observations formulées lors de l'instruction de la demande et notamment par la DGO4.

À cet égard, elle soutient que l'acte attaqué ne répond à la proposition de refus longuement motivée de la DGO4 que par des motifs stéréotypés, tirés de l'avis de la commission d'avis sur les recours et suivant lesquels le projet va contribuer à l'assainissement du site et n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales. Elle estime dès lors qu'on ne peut pas comprendre le revirement d'attitude de la partie adverse.

Selon elle, en effet, premièrement, l'auteur de l'acte attaqué ne répond pas à la remarque relative à l'insuffisance des emplacements de parking, qui ne suffiront pas à desservir l'équipement projeté, compte tenu, notamment, de son éloignement du centre urbain. Elle observe aussi que la condition de végétalisation, outre qu'elle réduit encore le nombre de places de parking, est floue en ce qu'elle impose de "traduire" de "deux mètres vers l'avant" les emplacements 1 à 7 et uniquement ceux-là. Elle précise ne pas comprendre pourquoi les emplacements 8 à 12, situés sur l'autre limite, ne doivent pas également être reculés afin d'installer un écran végétal les séparant de la propriété voisine.

Deuxièmement, elle considère que l'acte attaqué ne répond pas à la critique particulièrement claire émise par la DGO4 quant à l'absence d'intégration du projet dans son environnement, compte tenu de l'inscription du terrain en zone d'habitat et des conditions imposées à l'article 26 du CWATUP pour l'autorisation d'activités non résidentielles.

Elle conclut que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé et méconnaît le principe d'occupation rationnelle et parcimonieuse du territoire fixé à l'article 1^{er} du CWATUP.

Enfin, elle répète que les conditions imposées par l'auteur de l'acte attaqué auraient nécessité le dépôt de nouveaux plans, ce dont était conscient le demandeur de permis qui, après l'avis de la commission d'avis, a déposé un nouveau plan d'aménagement du parking, lequel, étant modificatif, ne pouvait être déposé à ce stade de la procédure. À son estime, les modifications imposées à titre de conditions, qui étaient substantielles, auraient dû faire l'objet d'une nouvelle demande de permis.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse répond, quant à la motivation de l'acte attaqué, qu'avec la commission d'avis sur les recours, elle s'est fondée sur les spécificités du cadre bâti environnant. Selon elle, il n'est pas erroné de prendre en considération la situation actuelle, à savoir un espace recouvert de plaques de béton. Elle estime que ce motif répond à la considération sur la minéralisation démesurée de la zone.

Elle observe que le projet prévoit un étage unique avec toiture plate et s'implante dans un cadre bâti composé à la fois d'habitations unifamiliales et d'entrepôts.

Elle fait valoir que la condition relative à la création d'une zone tampon vise à préserver les jardins mitoyens qui la jouxtent et que ce n'est pas le cas sur l'autre limite.

Elle soutient avoir tenu compte de la capacité limitée de la salle et de l'usage habituel d'un tel espace principalement pendant la journée à l'exclusion des week-ends. Selon elle, en tout état de cause, les nuisances engendrées par le projet autorisé par l'acte attaqué ne peuvent être assimilées à celles découlant du projet refusé par l'autorité communale en 2009 et portant sur 50 emplacements de parking. Elle relève aussi que, selon le demandeur de permis, "la situation du projet permet des stationnements supplémentaires en bas de la rue du Vigneron mais aussi sur le site" et constate que ces informations ne sont pas démenties.

Elle affirme qu'au vu de la seconde condition imposée par l'acte attaqué, le projet ne déroge plus aux articles 414 et suivants du CWATUP.

Quant à la première condition relative à l'aménagement de la zone de parking, elle relève que le moyen n'est pas pris de la violation de l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP et soutient que cette condition, reprise de l'avis de la commission d'avis sur les recours n'est pas floue, comme le démontre sa parfaite compréhension tant par la requérante dans sa requête que par le bénéficiaire du permis dans l'illustration accompagnant son courrier du 29 octobre 2015. Elle soutient qu'elle n'entraîne pas une modification substantielle à un projet portant d'abord et avant tout sur la construction de l'immeuble.

C. Mémoire en réplique

La requérante rappelle l'importance de l'avis de la DGO4 qui est une administration spécialisée dans l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de sorte que les motifs par lesquels le ministre s'écarte de cet avis doivent être particulièrement précis.

Elle observe que l'acte attaqué se rallie à l'avis de la commission d'avis sur les recours, pourtant antérieur à celui de la DGO4 et que, dès lors, l'acte attaqué ne rencontre pas l'avis de celle-ci ou comporte des motifs stéréotypés.

Quant à la condition relative au respect des articles 414 et suivants, elle soutient qu'elle est rédigée de manière particulièrement large et laisse le champ ouvert à l'interprétation, compte tenu des manquements relevés par la DGO4 - dimensions insuffisantes de l'emplacement de parcage, une croisée de deux dégagements ne présentant pas une aire de rotation de 150 cm maximum et la

longueur du mur accessible situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, qui est inférieure à 50 cm à certaines baies de portes.

Elle estime que les deux conditions cumulées auront pour effet d'encore diminuer le nombre d'emplacements de parking et persiste à soutenir que les conditions auraient nécessité le dépôt de nouveaux plans tant pour ce qui concerne la modification du parking que la réorganisation des espaces intérieurs.

D. Mémoire en intervention

La partie intervenante expose que l'auteur de l'acte attaqué a intégré dans la motivation tant l'avis de la commission d'avis sur les recours que celui de la DGO4 et qu'il remplit ainsi les conditions pour motiver l'acte attaqué par référence à ce dernier.

Elle constate que la DGO4 a émis onze griefs mais ne rapporte pas la preuve du fondement de certains. Ainsi, selon elle, la DGO4 ne démontre pas que le programme ne serait absolument pas adapté à la surface disponible, à la configuration de la parcelle et à sa situation en retrait de la voirie, que la construction d'un bâtiment supplémentaire en arrière zone serait totalement exagérée, et que les nuisances pour les propriétés voisines directement concernées seraient réelles vu la proximité des habitations et des jardins.

Elle s'interroge toujours sur les raisons pour lesquelles le fait de s'implanter en arrière zone dans un espace généralement dédié aux aménagements de cours et jardins ne pourrait être admissible compte tenu du contexte bâti et non bâti environnant et que l'aménagement constituerait une urbanisation incohérente, alors que la parcelle concernée est bien connectée à l'espace public via une servitude de passage, et alors que le fait d'avoir une architecture différente n'implique pas automatiquement que celle-ci ne serait pas compatible avec le bâti existant.

Elle estime que l'immeuble projeté ne peut être qualifié d'imposant au vu de la taille de l'entrepôt situé à l'arrière de ce dernier.

Elle conclut qu'"à défaut d'éléments probants, ces griefs doivent être considérés comme n'étant pas pertinents, et [que] l'auteur de l'acte attaqué ne devait donc pas y répondre".

Quant à la condition qui impose une zone tampon, la partie intervenante soutient qu'elle répond à trois autres griefs de la proposition de la DGO4, notamment

en respectant les distances prévues par le Code civil et en diminuant la minéralisation jugée excessive de la parcelle.

Elle fait valoir qu'il n'y a pas lieu de réaliser une zone similaire par rapport à l'immeuble voisin n° 19 puisque celui-ci n'a qu'un jardin latéral, qu'à cet endroit, dès les plans d'origine, un carré végétalisé était prévu, que l'immeuble ne dispose d'aucune baie en façade arrière et s'enfouit dans le sol de sorte que seule la toiture d'un volume secondaire est accolée au parking en projet.

Elle soutient qu'il n'est pas démontré que les douze emplacements prévus seraient manifestement insuffisants pour accueillir les visiteurs du site. Elle précise que le chiffre de 30 personnes par activité est purement théorique et que, même dans ce cas, le parking projeté serait suffisant si 2,5 personnes occupent les véhicules. Elle souligne que l'avis de la commission relève les dimensions réduites de l'espace de séminaire et que cette activité n'est pas de nature à générer des nuisances telles qu'elles puissent être considérées comme anormales pour le voisinage en sorte que la commission vise ainsi également les éventuelles nuisances liées au parcage des véhicules.

Selon elle, le grief relatif aux articles 415 et 415/2 du CWATUP est sans objet compte tenu de la condition imposant le respect des articles 414 et suivants dudit Code, imposant concrètement de revoir les dimensions d'un emplacement de parking et de revoir des cloisons ne touchant pas aux structures portantes qui peuvent être modifiées sans permis d'urbanisme conformément à l'article 84, § 1^{er}, 5°, du CWATUP. De la sorte, à son estime, il ne peut être sérieusement soutenu que ces modifications sont à ce point substantielles que l'imposition d'une condition ne peut être admise ou que l'introduction de plans modifiés est requise.

Enfin, elle renvoie à l'avis de la commission d'avis sur les recours qui relève que le gabarit du bâtiment en projet permet une inscription discrète dans le paysage.

IV.2. Examen

La zone d'habitat est une zone mixte. La fonction principale est la résidence. Les projets qui relèvent de cette catégorie peuvent être autorisés sans qu'il y ait lieu d'apprécier s'ils répondent aux deux conditions cumulatives prévues à l'article 26, alinéa 2, du CWATUP. Le contrôle du bon aménagement des lieux suffit. S'agissant d'une des activités visées à l'article 26, alinéa 2, du même Code, l'autorité doit spécialement s'assurer de la compatibilité du projet avec le voisinage et vérifier que son accueil ne met pas en péril la fonction de résidence dans la zone.

Par ailleurs, un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. Il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. De même, quand bien même l'autorité communale ou les autres instances consultées auraient émis un avis défavorable, l'autorité, qui n'est pas liée par ces avis, peut s'en écarter pour autant qu'elle adopte une motivation adéquate en droit et en fait. Cette dernière hypothèse doit toutefois en principe être distinguée des actes purement préparatoires établis par la propre administration de l'autorité compétente dans le seul but de préparer la décision à intervenir.

En l'occurrence, la partie adverse s'est écartée du motif principal de la décision de refus du collège communal, repris dans la proposition de refus rédigée par l'administration régionale, selon lequel l'immeuble serait établi dans l'espace généralement dédié aux aménagements de cours et jardins, que le parking serait proche des jardins des habitations avoisinantes, que la quiétude que les riverains sont en droit d'attendre en arrière zone serait mise en péril par le projet générateur d'une circulation de véhicules dans cette zone et que le projet n'est pas compatible avec son environnement résidentiel et la destination générale de la zone d'habitat.

À ce propos, la commission d'avis sur les recours indique dans son avis que le projet permet d'assainir et restructurer une zone actuellement dégradée et que le bâtiment présente un faible gabarit permettant une inscription discrète dans le paysage. Le ministre se rallie à cette appréciation, ajoutant que le projet va améliorer significativement la qualité paysagère des lieux.

Quant au parking proche des jardins et habitations avoisinantes, l'acte attaqué impose de l'éloigner de ceux-ci et de végétaliser une zone tampon.

La commission estime encore "que le projet n'est pas de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales", "que l'espace réservé au séminaire présente des dimensions réduites" et "que cette activité n'est pas de nature à générer des nuisances telles qu'elles puissent être considérées comme anormales pour le voisinage".

Il reste que l'acte attaqué ne révèle pas que le ministre a examiné, conformément à l'article 26 du CWATUP, la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat au regard de l'objection fondamentale émise par le collège communal et relayée par la DGO4, relative à l'établissement du projet dans un

espace dédié aux aménagements de cours et jardins, notamment en ce qui concerne les nuisances liées au parking. Ce n'est que dans le mémoire en réponse que l'on peut trouver des éléments relatifs à cette question.

Dans cette mesure, ce grief est fondé.

S'agissant de l'insuffisance du parking dénoncée dans l'avis de la DGO4, et que la partie requérante fait sienne en termes de moyen, il y a lieu de constater que l'auteur de l'acte attaqué n'indique pas les raisons pour lesquelles il s'est écarté de cette critique fondamentale. En effet, le motif selon lequel "l'espace réservé au séminaire présente des dimensions réduites" et "que cette activité n'est pas de nature à générer des nuisances telles qu'elles puissent être considérées comme anormales pour le voisinage" de l'avis de la commission de recours auquel le ministre s'est rallié, ne peut être considéré comme une motivation adéquate à cet égard. L'affirmation que l'espace réservé au séminaire est de dimensions réduites n'infirme pas le fait que l'examen de la capacité de stationnement aurait dû se faire sur la base d'une fréquentation de 30 personnes, outre le personnel affecté à la gestion des lieux ou à la fourniture des repas et boissons éventuels.

S'il est vrai que la partie intervenante a affirmé que "la situation du projet permet des stationnements supplémentaires en bas de la rue du Vigneron mais aussi sur le site" lors de l'instruction de la demande par la requérante - comme le relève la partie adverse dans son mémoire en réponse -, il ne ressort toutefois pas de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse a tenu compte de ces possibilités supplémentaires de stationnement dans son examen de la demande ni qu'elles sont suffisantes.

Dès lors, même si le ministre n'était pas tenu de répondre à l'avis défavorable de son administration, il lui appartenait, conformément à l'article 26 du CWATUP, d'exposer les raisons pour lesquelles il estimait que le projet était compatible avec le voisinage, notamment en ce qui concerne la question de la suffisance des emplacements de parking, indispensable au fonctionnement de l'activité projetée sur le site et des éventuels problèmes de mobilité que cette insuffisance pouvait engendrer.

Ce grief est par conséquent fondé.

Quant à l'imprécision des conditions du permis et la nécessité de nouveaux plans relatifs à l'aménagement des parkings et à la réorganisation des espaces intérieurs permettant le respect des articles 414 et suivants du CWATUP

imposé à titre de conditions, il y a lieu au préalable de constater que le moyen n'est pas expressément pris de la violation de l'article 123 du CWATUP.

Il est néanmoins recevable en ce qu'il dénonce des conditions d'autorisations imprécises, car il est de la nature d'une autorisation de police qui procède de l'exercice du pouvoir discrétionnaire de ne fixer que des conditions précises et limitées quant à leur objet qui ne portent que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, ces conditions 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.

En l'espèce, le nouveau plan d'aménagement du parking déposé en recours par le demandeur de permis vise à répondre à l'avis de la commission d'avis sur les recours demandant d'avancer de deux mètres certaines places de parking par rapport à la propriété voisine et de végétaliser cette espace tampon. Un tel plan ne peut être considéré comme portant sur une modification substantielle du projet. Cette modification a par ailleurs été reprise en termes de condition du permis, laquelle est par ailleurs suffisamment précise et non sujette à interprétation, contrairement à ce que soutient la partie requérante.

Quant à la condition relative au respect des articles 414 et suivants du CWATUP, imposée par le permis, elle est suffisamment claire et ne laisse pas de marge d'appréciation au bénéficiaire du permis. Par ailleurs, compte tenu des critiques précises faites par la DGO4 à cet égard, il y a lieu d'admettre que le respect des dispositions précitées ne nécessitait pas le dépôt de plans entraînant une modification substantielle du projet.

Ce grief n'est donc pas fondé.

Par conséquent, le moyen unique est pour partie fondé et pour partie non fondé.

V. Indemnité de procédure

La partie requérante 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}.

Est annulé l'arrêté du Ministre ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses compétences du 4 avril 2016 octroyant à Houssein CHOKER un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de bureaux avec salle de séminaire et parking, sur un terrain sis rue du Vigneron à Jumet, cadastré section A, n° 453 n2.

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 également 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 dix-sept mai 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.