

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 244.765 du 11 juin 2019

A. 222.048/XIII-7987

En cause : **la Ville de Charleroi**,
ayant élu domicile chez
M^e Marc UYTTENDAELE, avocat,
rue de la Source 68
1060 Bruxelles,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 24 avril 2017, la ville de Charleroi demande l'annulation de la décision du 17 février 2017 prise par le Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions et qui octroie aux consorts EVERAERTS-HAVERAELS un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Jumet (Charleroi), rue du Pont Bergerand, n° 28, et ayant principalement pour objet la division d'une habitation en deux logements.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Pol DEBROUX, 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.

La partie requérante a déposé une demande de poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 8 avril 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 mai 2019 à 10 heures et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre.

M. Luc DONNAY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Charly DERAIVE, *loco* M^e Marc UYTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante et M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Pol DEBROUX, premier 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 1^{er} juin 2016, Benoit EVERAERTS et Christelle HAVERAELS introduisent une demande de permis d'urbanisme portant sur un bien sis à Jumet, rue du Pont Bergerand 28, cadastré section E, n° 196 d2, et ayant pour objet principal la création de deux appartements dans une habitation.

2. Le 10 juin 2016, la ville de Charleroi établit l'accusé de réception d'un dossier complet. Il est précisé que la demande n'est soumise ni à une enquête publique, ni à l'avis du fonctionnaire délégué, ni à une décision du conseil communal.

3. Le 9 août 2016, le collège communal de Charleroi refuse d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité.

4. Le 28 septembre 2016, l'architecte des demandeurs de permis adresse un recours au Gouvernement wallon, réceptionné le lendemain.

5. Le 21 novembre 2016, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur le projet.

6. Le 17 janvier 2017, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) adresse une note au ministre et un projet d'arrêté octroyant le permis.

7. Le 17 février 2017, le Ministre ayant notamment l'Aménagement du territoire dans ses compétences délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est principalement motivé comme suit :

" [...]

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 17 janvier 2017, une proposition d'octroi du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

«Considérant que le bien se situe en zone d'habitat selon les dispositions du plan de secteur de CHARLEROI, adopté par Arrêté royal du 10/09/1979 établissant le plan de secteur;

Considérant que le bien se situe dans un périmètre de rénovation urbaine 'Jumet' (Arrêté du 31/10/1975);

Considérant que le bien se situe dans le périmètre de servitude aéronautique;

Considérant que le bien se situe sur la courbe de bruit D' de 55 db du plan de développement à long terme de l'aéroport de Charleroi;

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 CWATUPE 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 visant la création de logement est conforme aux dispositions de l'article 26; qu'il convient dès lors d'examiner la demande au regard des circonstances architecturales et urbanistiques du contexte, ainsi qu'au regard de la qualité des logements créés;

Considérant que la Commission d'avis sur recours est favorable au projet en ce qu'elle considère que les travaux vont améliorer la qualité du bâtiment; que les constructions sises à l'arrière appartiennent à une même famille et que les logements créés sont destinés aux deux fils de la demanderesse;

Considérant à cet égard que les logements sont organisés chacun sur deux niveaux permettant de séparer les pièces de vie des pièces de nuit; que l'habitabilité est intéressante; que les pièces de vie permettent un agencement intéressant, la pose de mobilier et un usage fonctionnel; qu'il convient de constater que le projet permet d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants, tant au niveau du confort, que de l'agencement, de l'éclairage de certains locaux et de l'intimité que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle et, partant, est conforme à l'article 1^{er} du CWATUPE 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'il y a lieu de se rallier à l'avis favorable de la Commission d'avis en ce qu'il corrobore l'examen de l'autorité compétente»;
Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DG04 - Direction juridique, des recours et du contentieux, et par la Commission d'avis sur les recours;
Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que la demande peut être acceptée en l'état; que le permis d'urbanisme peut être délivré".

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

La partie requérante prend un moyen unique 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 Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des principes généraux de bonne administration, de prise avec soin des décisions de l'administration et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Elle fait état des trois "problèmes" suivants, lesquels avaient été identifiés dans sa décision de refus initiale :

- "La disproportion du rapport maçonneries pleines/baies entre le rez-de-chaussée et les étages ainsi qu'un manque de verticalité seraient aggravés par la baie horizontale projetée au premier étage";
- "Le local dans lequel se trouvent les compteurs de gaz et d'eau serait difficile d'accès pour les résidents occupant le duplex du premier étage";
- "Le duplex du rez-de-chaussée ne disposerait pas d'un local prévu pour les poubelles, qui devraient par conséquent être stockées dans la cour".

Elle soutient que ces problèmes relèvent des objectifs que doit prendre en compte l'autorité en vertu de l'article 1^{er} du CWATUP.

S'agissant en particulier des compteurs de gaz et d'eau, elle critique l'acte attaqué en envisageant l'hypothèse dans laquelle un des deux duplex créés viendrait à être vendu, ce qui, selon elle, aurait pour conséquence que l'habitant du duplex du

premier étage serait forcé de passer par une trappe afin de relever ou de vérifier ses compteurs d'eau et de gaz.

Elle critique en outre la motivation de l'acte attaqué selon laquelle "il convient de constater que le projet permet d'offrir un cadre de vie de qualité aux occupants, tant au niveau du confort, que de l'agencement, de l'éclairage de certains locaux et de l'intimité que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle".

B. Le mémoire en réplique

La requérante se réfère à sa requête en annulation et à sa décision de refus initiale. Elle soutient que la partie adverse ne répond pas à ses critiques et se contente d'affirmer le contraire de ce qu'indique le refus communal.

Elle fait valoir qu'il n'existe actuellement que cinq fenêtres à l'étage, dont l'une a vocation à être obturée alors que la façade du rez-de-chaussée est presque entièrement composée de baies vitrées.

Elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir répondu aux critiques qu'elle a soulevées et affirme qu'elle n'est pas en mesure de comprendre les raisons pour lesquelles il ne partage pas son appréciation.

IV.2. Examen

Le recours ouvert auprès du Gouvernement en application des articles 119 et suivants du CWATUP étant en réformation, l'autorité compétente n'est pas tenue de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'il réforme pourvu que la motivation de cet acte permette à la partie requérante de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la première autorité quant à l'opportunité d'accorder le permis d'urbanisme demandé.

De même, le Conseil d'État ne peut censurer la qualité d'une appréciation discrétionnaire de l'administration que s'il constate que celle-ci a commis une erreur manifeste. L'erreur manifeste d'appréciation est celle que ne peut commettre aucune autre administration saisie de la question litigieuse; pour admettre le caractère manifestement déraisonnable, il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure semble raisonnablement admissible ou semble même meilleure, tout doute doit être exclu.

Dans la requête en annulation, le grief pris de "la disproportion du rapport maçonneries pleines/baies entre le rez-de-chaussée et les étages et manque de verticalité" est simplement allégué comme tel mais il n'est nullement étayé. Le mémoire en réplique apporte des précisions et des photographies qui auraient pu être fournies dès la requête en annulation. Ces précisions et ces photographies étant tardives, le grief tel que rédigé dans la requête est irrecevable.

S'agissant de l'accessibilité aux compteurs de gaz et d'eau, la requête fait état de difficultés dans l'hypothèse où un des deux duplex viendrait à être vendu. Outre que l'autorité délivrante doit en principe apprécier la demande qui lui est soumise en fonction des circonstances existantes au moment où elle prend sa décision, il ne peut lui être reproché de ne pas avoir abordé cette question tout à fait secondaire. Dans les circonstances de l'espèce, un éventuel accès malaisé à certains compteurs n'altère d'ailleurs l'habitabilité d'aucun logement. En conséquence, le deuxième grief n'est pas fondé.

Enfin, en affirmant que les deux logements créés doivent nécessairement disposer d'un local poubelles spécifique et que le stockage des déchets dans la cour arrière n'est pas une option suffisante en termes d'habitabilité, la partie requérante substitue son appréciation du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité de recours. La partie requérante n'établit pas qu'en n'adoptant pas le même point de vue, l'auteur de l'acte attaqué aurait commis une erreur manifeste d'appréciation.

En conséquence, le troisième grief n'est pas fondé.

Partant, le moyen unique n'est fondé en aucun de ses trois griefs.

V. 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 200 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le onze juin deux mille dix-neuf par :

Luc DONNAY,	conseiller d'État, président f.f.,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Luc DONNAY