CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE

A R R Ê T

n^o^ 245.342 du 2 septembre 2019

A. 225.617/XIII-8405

En cause : **la Ville de Charleroi**,
ayant élu domicile chez
M^e^ Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

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.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 2 juillet 2018, la ville de Charleroi demande l'annulation de "l'arrêté du 8 mai 2018 du Ministre de l'Environnement, de la Transition écologique, de l'Aménagement du territoire, des Travaux publics, de la Mobilité, des Transports, du Bien-être animal et des Zonings octroyant à Madame Georgette CARPENT un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue Turenne, 68 à […] Charleroi, cadastré 1^ère^ division, section B, n° 240 Z43 ayant pour objet la transformation d'un immeuble de rapport en un commerce et trois logements situés dans le volume principal moyennant le respect des conditions en matière d'incendie reprises dans l'avis de la Zone de secours Hainaut Est daté du 10 décembre 2017 (2222/2017/0377) et refusant le permis pour les deux logements situés dans les volumes secondaires" .

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique 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.

La partie requérante a déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 28 mai 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 26 juin 2019 à 10 heures et les parties ont été informées que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre.

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

M^e^ Philippe HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e^ Julien LAURENT, *loco* M^e^ Etienne ORBAN DE XIVRY, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^me^ Muriel VANDERHELST, 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 16 octobre 2017, Georgette CARPENT introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Charleroi ayant pour objet la transformation d'un immeuble de rapport existant et inoccupé en un commerce et cinq logements (deux studios et trois appartements) pour un bien sis rue Turenne, 68, cadastré 1^ère^ division, section B, n° 240z43.

Selon la demande de permis, le corps du logis est divisé en un commerce en partie avant du rez-de-chaussée et un studio en partie arrière. L'entresol accueille également un studio, tandis que les autres étages sont aménagés en appartements (une chambre).

2. Par un courrier du 3 novembre 2017, le service urbanisme adresse un accusé de réception de dossier complet de demande de permis d'urbanisme. Il informe également Georgette CARPENT des formalités auxquelles la demande est soumise.

3. Le 10 décembre 2017, la zone de secours Hainaut-Est émet un avis concernant l'octroi du permis d'urbanisme.

4. Le 15 décembre 2017, le service urbanisme de la ville de Charleroi émet un avis défavorable à l'octroi du permis d'urbanisme.

5. Le 9 janvier 2018, le collège communal refuse d'octroyer le permis d'urbanisme.

Cette décision est notifiée à Georgette CARPENT par un courrier du 16 janvier 2018. Cette dernière ne retire toutefois pas le pli postal auprès des services postaux dans le délai requis.

6. Par un courrier du 9 février 2018, réceptionné le 12 février 2018, le conseil de Georgette CARPENT introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon contre la décision de refus du 9 janvier 2018.

Par des courriers du 19 février 2018, le Gouvernement wallon en accuse réception et invite les parties à se présenter à l'audition fixée le 23 mars 2018 à 10h.

7. Par des courriers du 9 mars 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux du service public de Wallonie (SPW) territoire, logement, patrimoine et énergie transmet une première analyse aux parties.

8. Le 23 mars 2018, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable, à condition de répondre aux exigences du service incendie.

9. Le 26 avril 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux transmet une proposition d'octroi partiel du permis d'urbanisme au ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions. Elle propose d'octroyer le permis en ce qui concerne le commerce ainsi que les trois logements situés dans le volume principal, à condition de répondre aux exigences du service incendie. Elle préconise de le refuser pour les deux logements situés dans les volumes secondaires.

10. Le 8 mai 2018, le ministre octroie partiellement le permis d'urbanisme sollicité.

Cet arrêté, qui constitue l'acte attaqué, est motivé comme suit :

" […]

Considérant que l'article D.I.6 du Code institue une Commission chargée d'émettre un avis motivé sur les recours conformément à l'article D.IV.66 du Code;

Considérant que les parties et la commission d'avis ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 23 mars 2018;

Considérant que conformément à l'article D.IV.66, alinéa 3 du Code, l'administration régionale a envoyé, en date du 12 mars 2018, une première analyse du dossier aux différentes parties invitées;

Considérant que la Commission d'avis a transmis, en date du 28 mars 2018, un avis favorable conditionnel (voir annexe 1);

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis tardivement à l'autorité de recours, en date du 26 avril 2018, une proposition d'octroi partiel du permis d'urbanisme; que cette proposition a été réceptionnée par l'autorité de recours en date du 27 avril 2018; que cette proposition repose sur les motifs suivants:

« Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que l'autorité qui a apprécié la recevabilité et la complétude du dossier a également procédé à l'examen des incidences probables du projet sur l'environnement au sens large, sur base des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 du livre 1er du Code de l'Environnement; que cette autorité a conclu qu'il n'y a pas lieu de requérir une étude d'incidences sur l'environnement;

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 (Plan de Secteur n°: 46/8);

Considérant que le bien se situe dans le périmètre d'un Guide communal d'urbanisme 'Guide communal d'urbanisme relatif au placement extérieur d'antennes hertziennes paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et de télévision' approuvé le 23 février 2001 et entré en vigueur le 19 mai 2001;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre d'un Guide communal d'urbanisme 'Règlement relatif aux mesures de protection contre l'incendie dans les bâtiments élevés' adopté par arrêté royal du 22 octobre 1964; que l'objet de la demande est hors du champ d'application de ce Guide communal;

Considérant que la Commune de Charleroi dispose d'une commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (arrêté du 26 novembre 2014);

Considérant que la demande vise plus exactement la transformation d'un immeuble de rapport en un commerce et cinq logements (un studio et quatre appartements une chambre); que ces actes et travaux sont soumis à permis en vertu des articles D.IV.4, 5° et 6° du Code;

Considérant que les actes et travaux projetés sont conformes à la destination de la zone telle que définie à l'article D.II.24 du Code qui 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, 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 les actes et travaux sont d'impact limité au sens de l'article R.IV.1-1 du Code; que la demande n'est pas soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué;

Considérant qu'aucune mesure particulière de publicité n'est requise dans le cadre de cette demande de permis;

Considérant que la demande de permis a été soumise à l'avis obligatoire de la Zone de secours Hainaut Est en vertu de l'article R.IV.35-1 du Code; que son avis sollicité en date du 3 novembre 2017 et reçu en date du 15 décembre 2017 est favorable partiellement; que cet avis a été transmis hors délai; qu'il est néanmoins pertinent d'en tenir compte dans le cadre de l'analyse de la présente demande;

Considérant que l'avis de la Commission d'avis sur les recours est notamment motivé comme suit :

' [...] Compte tenu de ce que le conseil du demandeur a exposé lors de l'audition les éléments en réponse aux questions posées par la DGO4 en ce qui concerne le volume secondaire et l'aménagement initial du bâtiment;

Compte tenu de ce que l'article D.VII.1er*bis* du CoDT précise que 'les actes et travaux réalisés ou érigés avant le 1er mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme'; qu'en l'espèce, la cartographie tend à démontrer que l'ensemble bâti existe depuis 1971;

Compte tenu de ce que la Commission estime que le bâtiment présente une localisation favorable en vue de densifier l'habitation et diversifier l'offre en matière de logements; que par ailleurs le bâtiment présente des dimensions et une configuration qui permettent d'accueillir le programme projeté; que les logements, certes de petites tailles, offrent le confort nécessaire à la création d'un cadre de vie de qualité et durable, que le projet peut faire l'objet d'une condition à l'octroi du permis d'urbanisme en vue de répondre aux exigences du service incendie;

La Commission émet un avis favorable moyennant le respect du rapport du service incendie.';

Considérant que la Direction juridique, des recours et du contentieux ne partage pas l'avis émis par la Commission d'avis sur les recours; qu'en effet, l'article D.VII.1er*bis* du Code dispose que :

' Les actes et travaux réalisés ou érigés avant le 1er mars 1998 sont irréfragablement présumés conformes au droit de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Cette présomption ne s'applique pas :

1° aux actes et travaux qui ne sont pas conformes à la destination de la zone du plan de secteur sur laquelle ils se trouvent, sauf s'ils peuvent bénéficier

d'un système dérogatoire sur la base soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux soit d'une réglementation ultérieure entrée en vigueur avant le 1er mars 1998;

2° aux actes et travaux qui consistent à créer un ou plusieurs logements après le 20 août 1994 ; [...] ' ;

Considérant qu'eu égard aux informations disponibles dans le dossier, il s'avère que le bien était initialement destiné à un commerce et un logement; que le relevé des domiciliations fait état de ce que plusieurs ménages (minimum 3) ont habités simultanément au sein de ce bâtiment entre 1971 et 2005;

Considérant qu'en ce qui concerne le volume secondaire, aucun élément du dossier ne permet de déterminer avec certitude que son affectation était autre que du logement; que par conséquent et eu égard aux éléments repris au dossier il est impossible de faire application de l'article D.VII.1er*bis* du Code en l'espèce;

Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone; qu'il convient d'examiner la demande en fonction des circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au contexte bâti et non bâti environnant, ainsi que de la qualité du cadre de vie résultant pour les futurs occupants de l'immeuble;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de s'opposer au principe de la création de plusieurs logements dans le bâtiment existant en ce que celui-ci permet de densifier l'habitat et diversifier l'offre en matière de logements dans un milieu urbanisé, à proximité de services et de commerces; qu'en cela le projet rencontre les objectifs économiques, démographiques, environnementaux et de mobilité visés à l'article D.I.1.§ 1er du Code et les orientations du SDT;

Considérant que la superficie brute de l'immeuble est de 332,75 m² (cf. " note de calculs" fournie par le demandeur); que le bâtiment dispose d'une superficie suffisamment grande que pour pouvoir opérer une division;

Considérant que l'aménagement de l'immeuble se constitue comme suit :

- Caves : hall commun (y compris compteurs) et 5 caves privatives (une par entité de logement ou commerce);
- Au rez-de-chaussée: hall commun, un commerce et un logement (appartement composé d'un hall, un wc, une salle de bain de 4,60 m², un séjour-cuisine de 24,30 m² et une chambre de 13,45 m²); que la superficie habitable de ce logement est de 37,75 m²;
- À l'entresol : un logement (studio composé d'un hall, un wc, une salle de douche de 2,20 m², une cuisine de 9,80 m² et un séjour-chambre de 14,80 m²); que la superficie habitable de ce logement est de 24,60 m²;
- 1er étage: hall commun et un logement (appartement composé d'un hall, un wc, une salle de bain de 4,45 m², une cuisine de 6,40 m², un séjour de 22,80 m² et une chambre de 16,10 m2); que la superficie habitable de ce logement est de 45,30 m²;
- 2ème étage : hall commun et un logement (appartement composé d'un hall, un wc, une salle de bain de 4,60 m², une cuisine de 6,60 m², un séjour de 20,90 m² et une chambre de 16,30 m²); que la superficie habitable de ce logement est de 43,80 m²;
- Combles : hall commun et un logement (appartement composé d'un hall, un wc, une salle de bain de 4,60 m², une cuisine de 6,24 m², un séjour de 20,77 m² et une chambre de 12,30 m²); que la superficie habitable de ce logement est de 33.07 m²;

Considérant qu'en termes de superficie habitable telle que calculée supra (surface planchers x coefficient hauteur x coefficient éclairage), les logements – prévus pour être occupés par deux personnes – sont conformes aux normes de surpeuplement telles que définies à l'article 18 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 aout 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22*bis* du Code wallon du logement;

Considérant que les trois logements, situés dans le volume principal de l'immeuble, répondent parfaitement aux critères de qualité et de confort que l'on est en droit d'attendre des logements actuels; qu'ils offrent un cadre de vie agréable aux futurs occupants de l'immeuble;

Considérant en effet que la disposition intérieure est représentative du confort moderne (cuisine et séjour au sein d'un espace ouvert et articulé permettant à la fois une liaison et distinction des fonctions, salle de bain aux dimensions confortables, WC séparé, système de ventilation mécanique contrôlée, vastes chambres (+/- 16m²), distinction des espaces jour et nuit); que l'organisation des espaces est simple, claire et efficace;

Considérant qu'eu égard à leur situation sous la toiture, la hauteur sous plafond de la chambre et du séjour-cuisine mansardées de l'appartement sous combles sont plus faibles; que néanmoins et contrairement à ce que considère le Collège communal de Charleroi, les hauteurs restent décentes (2,50 m de hauteur sous une grande partie de la surface); qu'elles peuvent être acceptées; que cet appartement présente un éclairement naturel suffisant et dispose de vues directes vers l'extérieur;

Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative de 6,7 m², 9,10 m², 9,15 m², 9,35 m² ou 12,10 m²; que ces surfaces sont assurément suffisantes pour répondre aux dimensions requises par la Directive d'analyse des demandes d'urbanisme visant la division d'immeubles en plusieurs logements de la ville de Charleroi;

Considérant, quant à l'aspect architectural, la Direction juridique, des recours et du contentieux partage l'analyse du Collège communal; qu'en effet, le projet prévoit la création de deux lucarnes dans les combles, une dans le versant avant de la toiture, et une dans le versant arrière; qu'elles s'alignent sur la composition de baies existantes et s'intègrent au caractère architectural de l'immeuble; que le matériau utilisé (panneau de bardage de ton blanc) s'inscrit en continuité matérielle et formelle des corniches des façades avant et arrière; que les lucarnes permettent une bonne habitabilité de l'appartement sous combles (cfr *supra*);

Considérant que comme expliqué ci-dessus l'octroi d'un permis pour les trois appartements situés aux étages du volume principal est tout à fait admissible;

Considérant par contre que l'agencement et l'articulation des deux logements situés dans les volumes secondaires posent des questions en termes de confort et de sécurité pour les futurs occupants;

Considérant en effet qu'il convient de tenir compte de l'avis émis par le service de la Zone de secours Hainaut Est; qu'en l'espèce, celui-ci met en évidence les problèmes de sécurité qui sont engendrés par la situation du studio situé à l'entresol, que cet avis est pertinent, qu'en effet, ce studio ne dispose pas d'une 2ème voie d'évacuation en cas d'incendie contrairement aux autres logements qui peuvent être, soit accessibles par les fenêtres situées à rue, soit trouver une 2ème voie d'évacuation vers le jardin situé de plain-pied (logement du rez-de-chaussée), qu'aucune de ces solutions n'est possible pour le logement de l'entresol;

Considérant que la proposition qui a été émise de placer un escalier depuis le studio afin de permettre une évacuation en cas d'incendie est une mesure qui n'est pas suffisante; qu'en effet, le placement d'un escalier extérieur n'améliore pas pour autant la qualité du logement proposé; que celui-ci ne bénéficie ni d'une communication avec l'espace-rue, ni d'un espace extérieur; que le cumul de ces deux aspects en sus de l'exigüité de ce logement ne permet pas d'admettre la création de ce logement;

Considérant que la Direction juridique, des recours et du contentieux estime que le projet présenté au sein des volumes secondaires (annexes) mérite une révision cohérente au profit des futurs occupants du logement; qu'en effet, le projet gagnerait à envisager un seul logement en duplex dans les annexes; que dans ce cas, l'inconvénient d'être situé en arrière zone serait palié par la création d'un logement largement orienté et éclairé vers la zone de cours et jardins; que cela permettrait de créer un plus grand logement pouvant bénéficier à une famille variant au surplus la mixité des logements proposés; que l'accès direct à la zone de cours et jardin dont ce logement peut bénéficier augmenterait la qualité de l'habitat; que le renforcement de l'habitat de type unifamilial et le caractère permanent de la résidence en centre-urbain est un facteur de la qualité de vie en ville;

Considérant que la révision du projet à développer au sein des volumes secondaires passe nécessairement par une redistribution cohérente des pièces; que la réglementation ne permet pas l'introduction de plans modifiés au stade du recours;

Considérant pour les motifs développés ci-avant;»;

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

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

DECIDE :

Article 1er. - Le recours introduit par Maître MARINELLI agissant au nom et pour le compte de la demanderesse contre le refus de permis décidé par le Collège communal de CHARLEROI est RECEVABLE.

Article 2. : - Le permis d'urbanisme sollicité par Madame Georgette CARPENT relatif à un bien sis rue Turenne, 68 à 6000 CHARLEROI; cadastré 1ère division, section B, n° 240 Z43 et ayant pour objet la transformation d'un immeuble de rapport en un commerce et cinq logements (1 studio et quatre appartements) est
- OCTROYÉ pour le commerce et les trois logements situés dans le volume principal moyennant le respect des conditions en matière de prévention des incendies reprises dans l'avis de la Zone de secours Hainaut Est daté du 10 décembre 2017, référencé 2222/2017/0377 (voir annexe 2).
- REFUSÉ pour les deux logements situés dans les volumes secondaires".

Par un courrier du 9 mai 2018, réceptionné le 11 mai 2018, la direction juridique, des recours et du contentieux transmet l'acte attaqué à la ville de Charleroi.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le moyen unique est pris de la violation de l'article 20 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22*bis*, du Code wallon du logement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, "en ce qu'il impose l'examen complet des circonstances de la cause, du devoir de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation".

La partie requérante se réfère à l'arrêt n° 227.708 du 16 juin 2014 pour soutenir qu'il appartient à l'autorité administrative de vérifier que les critères de salubrité édictés en vertu du Code du logement sont respectés lorsque la demande de permis d'urbanisme est de type résidentiel. Elle fait valoir qu'en tout état de cause, le principe de la hiérarchie des normes impose qu'un acte administratif individuel soit conforme aux dispositions d'un règlement.

Elle estime qu'en accordant l'acte attaqué, son auteur n'a pas respecté l'article 20, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007, précité, qui prévoit que la hauteur requise sous plafond est de 2,10 mètres pour les pièces de jour. Elle souligne que les plans de la demande illustrent une hauteur sous plafond inférieure à deux mètres dans le séjour, la chambre et la cuisine de l'appartement aménagé dans les combles.

Elle considère que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas motivé adéquatement son acte en ne justifiant sa décision que sur la base de l'article 18 du même arrêté, alors qu'il aurait également dû prendre en considération les dispositions de l'article 20 du même arrêté.

Elle affirme que cette absence de motivation constitue une violation des principes généraux de bonne administration et du devoir de minutie.

Elle ajoute qu'il en va d'autant plus ainsi que son collège communal a relevé qu'est particulièrement réduite la surface des pièces qui présentent la hauteur minimale prévue à l'article 20, précité, à savoir le séjour/cuisine de 14,70 m² et une chambre de 8,70 m². Elle relève que ce point n'est en rien rencontré dans la motivation de l'acte attaqué.

Elle conclut que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en décidant, dans ce contexte, de tout de même délivrer le permis.

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante relève que les pièces mansardées reçoivent déjà une dérogation dans l'article 20, 2°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007.

Elle ajoute que, quand bien même la hauteur sous plafond à prendre en considération pour une pièce mansardée est la hauteur sous une grande partie de la surface ou la plus grande partie, il faudrait que la partie adverse justifie pour chaque pièce en quoi la condition de grande partie ou plus grande partie est remplie, ce qui n'est pas le cas. Elle soutient que cette motivation s'imposait particulièrement en l'espèce, car la décision de première instance évoque l'existence d'un séjour/cuisine de 14,70 m² et d'une chambre de 8,70 m².

Enfin, elle fait valoir que la dérogation indiquée à l'article D.IV.57, 5°, du CoDT permet à l'autorité de s'écarter du droit commun, et non pas des autres dispositions réglementaires de la même police spéciale du logement.

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante n'ajoute aucun argument nouveau dans son dernier mémoire.

IV.2. Examen

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons qui fondent la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

Enfin, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenues sur la demande.

Les principes généraux de bonne administration recouvrent une série d'impératifs qui s'imposent à toute autorité administrative dans l'élaboration, l'adoption et l'exécution de ses décisions, dont l'objectif est d'assurer que celle-ci agisse comme toute administration normalement diligente, raisonnable et veillant au respect de l'intérêt général et de la légalité. Parmi ces règles, il est notamment requis que l'autorité prépare avec soin ses actes, ce qui implique qu'avant de statuer, elle s'informe complètement.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, dans sa décision du 9 janvier 2018, le collège communal de Charleroi a refusé d'octroyer le permis d'urbanisme notamment pour les raisons suivantes, propres au logement sous combles :

" […]

Considérant que les logements présentent des superficies brutes suivantes :

[…]

Comble un appartement 4 de 47 m²

Considérant que la composition des logements est la suivante:

[…]

Combles: appartement 4: un hall, un WC, un séjour/cuisine de 14,70 m², une salle de bains et une chambre de 8,70 m²;

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

- […]
- Appartement 4: 9,10m²
- […]

Considérant que la surface des combles ne permet pas l'aménagement d'un appartement confortable, que les surfaces du séjour et de la chambre sont très limitées;

[…]".

Faisant sienne la proposition de la DGO4 [direction juridique, des recours et du contentieux], l'auteur de l'acte attaqué a motivé l'octroi du permis d'urbanisme, en ce qui concerne le logement sous combles, comme suit :

" Considérant qu'eu égard à leur situation sous la toiture, la hauteur sous plafond de la chambre et du séjour-cuisine mansardées de l'appartement sous combles sont plus faibles; que néanmoins et contrairement à ce que considère le Collège communal de Charleroi, les hauteurs restent décentes (2,50 m de hauteur sous une grande partie de la surface); qu'elles peuvent être acceptées; que cet appartement présente un éclairement naturel suffisant et dispose de vues directes vers l'extérieur;".

L'auteur de l'acte attaqué reprend les critiques émises par le collège communal dans sa décision du 9 janvier 2018 quant aux gabarits des pièces de l'appartement sous combles et expose ensuite les raisons pour lesquelles il estime pouvoir autoriser ce logement.

Il n'est pas soutenu que cette justification reposerait sur une erreur de fait et il n'est pas non plus démontré que cette appréciation serait entachée d'une erreur manifeste. La seule circonstance que la partie requérante ne partage pas la conception du bon aménagement des lieux retenue par l'auteur de l'acte attaqué ne permet pas de conclure au caractère manifestement déraisonnable de cette appréciation.

Il n'est pas plus rapporté la preuve de la méconnaissance des principes de bonne administration et du devoir de minutie.

En vertu du principe d'indépendance des polices administratives spéciales, la légalité d'un acte, telle celle d'un permis délivré en application d'une police d'aménagement du territoire, doit s'apprécier par rapport à cette dernière et non en fonction de considérations relevant d'une autre police spéciale.

Les polices administratives spéciales du logement et de l'urbanisme sont distinctes et poursuivent chacune des finalités propres. Ainsi, l'autorité compétente en matière de permis d'urbanisme peut avoir sa propre conception de ce qui est

admissible au regard du bon aménagement des lieux et refuser un projet qui respecterait les règles minimales établies en vertu du Code du logement.

Certes, l'article D.IV.57 du CoDT énonce ce qui suit :

" Le permis peut être soit refusé, soit subordonné à des conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement lorsque les actes ou travaux se rapportent à :
[…]
5° un logement qui ne respecte pas les critères de salubrité visés à l'article 3, 5° du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et ce, sans préjudice de l'article 4, alinéa 2, du même Code ou d'autres éléments d'appréciation fondés sur l'habitabilité".

Cependant, le mécanisme prévu par la disposition précitée consiste en une simple faculté dans le chef de l'autorité compétente en matière de développement territorial de tenir compte des règlements en matière de logement dans l'instruction des permis d'urbanisme (arrêt n° 241.879 du 21 juin 2018).

Du reste, l'article D.IV.57, 5°, précité, ne vise l'éventuelle prise en compte par l'autorité que des critères minimaux de salubrité des logements en matière d'éclairage naturel.

L'article 20 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007, précité, prévoit ce qui suit:

" Sans préjudice des dispositions visées au chapitre II, les logements construits ou créés par la restructuration ou la division d'un bâtiment après la date d'entrée en vigueur du présent arrêté, la date d'introduction figurant sur le permis d'urbanisme y relatif faisant foi, doivent respecter les prescriptions suivantes :

[…]

2° la hauteur requise sous plafond est de 2,40 m pour les pièces de jour et 2,20 m pour les pièces de nuit et les locaux sanitaires. Par dérogation, la hauteur requise sous plafond est de 2,10 m lorsque la structure existante du bâtiment à restructurer ou à diviser en plusieurs logements ne permet pas de rehausser les plafonds existants".

La disposition précitée ne concerne pas les critères minimaux d'éclairage naturel visés, quant à eux, à l'article 15 du même arrêté.

Il s'ensuit qu'en vertu du principe d'indépendance des polices administratives spéciales, l'auteur de l'acte attaqué ne disposait pas, en application de l'article D.IV.57, 5°, du CoDT, de la faculté d'éventuellement refuser ou d'assortir le permis d'urbanisme d'éventuelles conditions particulières de protection des personnes, des biens ou de l'environnement du fait d'un éventuel non-respect de l'article 20 précité.

Aucune motivation particulière n'était requise sur ce point dans l'acte attaqué. Les autres règles de droit visées au moyen n'ont pas été, non plus, méconnues.

Le moyen unique n'est pas fondé.

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 1er.

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.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros est mise 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 XIIIe chambre, le deux septembre deux mille dix-neuf par :

Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f.,
Vanessa WIAME, greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa WIAME Anne-Françoise BOLLY