

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 245.587 du 1^{er} octobre 2019

A. 217.071/XIII-7440

En cause : **la Ville de Châtelet**,
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 Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 25 septembre 2015, la ville de Châtelet demande l'annulation de l'arrêté du 23 juillet 2015 du Ministre ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions, octroyant un permis d'urbanisme à l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) COMME CHEZ NOUS, pour transformer un immeuble en trois logements de transit, sur un bien sis rue Hermant, 42 à Châtelet (Bouffioulx), cadastré section B, n^o 553a2, "sous condition de respect des normes actuelles en vigueur en matière de prévention et de sécurité".

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Jean-François NEURAY, premier auditeur chef de section 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 1^{er} juillet 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 12 septembre 2019 à 9.30 heures.

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

M^e Lise DE CONINCK, loco M^e Philippe HERMAN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Émilie LEBEAU, loco M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendues en leurs observations.

M. Jean-François NEURAY, premier auditeur chef de section, 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. Suivant l'accusé de réception du 14 janvier 2015, le mandataire de l'A.S.B.L. COMME CHEZ NOUS introduit, à l'administration communale de Châtelet, une demande de permis d'urbanisme pour la "transformation d'un immeuble en trois logements de transit" rue Hermant 42 à Bouffioulx.

L'immeuble est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande mentionne que l'A.S.B.L. demanderesse est une association de promotion du logement agréée par la Région wallonne comme opérateur immobilier social. Elle rénove des bâtiments pour créer des logements destinés à des personnes sans abri, mal logées ou en transit. Le projet consiste à transformer un immeuble existant en trois appartements de transit.

En conséquence, la commune requérante transmet la demande au fonctionnaire délégué.

2. Celui-ci délivre un accusé de réception du dossier complet le 23 février 2015.

3. Le 13 mars 2015, le collège communal émet un avis défavorable compte tenu de la localisation du projet au centre de l'entité de Bouffioulx.

4. Le 14 avril 2015, le fonctionnaire délégué accorde le permis sollicité.

5. Le 24 avril 2015, le collège communal décide d'introduire un recours au Gouvernement wallon à l'encontre de la décision du fonctionnaire délégué du 14 avril. Le 12 mai 2015, le recours en réformation est introduit et réceptionné le 13 mai 2015.

6. La commission d'avis sur les recours émet un avis favorable le 9 juin suivant.

7. Le 26 juin 2015, le département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) propose au ministre d'octroyer le permis.

8. Le 23 juillet 2015, le ministre octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté du 10 septembre 1979;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat de forte densité au schéma de structure communal;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en aire du centre ancien de Bouffioulx audit règlement;

Considérant que l'avis du Collège communal a été sollicité en date du 23 février 2015 et transmis en date du 19 mars 2015; que son avis est défavorable;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué a été transmise en date du 14 avril 2015 à la demanderesse et au Collège communal; que sa décision est favorable conditionnelle; [...]

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 127 dudit Code;

Considérant que la demanderesse, le Collège communal, le fonctionnaire délégué, la Commission d'avis et l'administration ont été invités à une audition qui a eu lieu le 9 juin 2015;

Considérant que la Commission a donné, en date du 9 juin 2015, l'avis favorable sur le projet, ci-annexé;

Considérant, sur le plan environnemental, qu'au regard de la notice et de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D. 66, § 2, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, le projet, au vu des travaux requis (réorganisation de l'espace intérieur d'une habitation, isolation et remplacement des châssis), de sa finalité (la création de trois logements de transit), de sa situation (en zone urbanisée) et de la nature et de l'ampleur des nuisances susceptibles d'être générées (limitées à l'occupation des lieux par 3 ménages d'une à deux personnes), ne requiert pas la réalisation d'une étude d'incidences;

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

Considérant que la demande de permis porte sur la transformation d'un immeuble en trois logements de transit, en zone d'habitat au plan de secteur, en zone d'habitat de forte densité au schéma de structure communal et en aire du centre ancien de Bouffioulx au règlement communal d'urbanisme;

Considérant qu'elle entre dans le champ d'application de l'article 127 du Code du fait de son auteur, s'agissant d'une société de logement agréée par la SWL, et de son objet, s'agissant de l'aménagement de logements à caractère social (logements de transit);

Considérant que dans le cadre de la procédure en première instance, le Collège communal a remis un avis défavorable, estimant que :

« le centre de Bouffioulx regroupe déjà 4 logements de transit à la rue Destrée (gestion par le CPAS) (...); que cependant le centre de Bouffioulx ne semble pas être la situation la plus favorable à l'implantation de ce type de logement; que le Gouvernement wallon a déjà émis des réserves en ce sens lors de l'analyse du dossier relatif au plan communal d'action en matière de logement; que la fiche relative à la création de logements de transit à la rue Solvay a été écartée au motif du caractère rural des lieux notamment; qu'il est donc préférable d'envisager la création de ce type de logement sur le territoire de Châtelet ou de Châtelineau présentant une typologie urbaine et une facilité d'accès accrue aux commerces de première nécessité ainsi qu'aux transports en commun; (...) que les logements seraient de petites dimensions ne répondant pas à la déclaration de politique générale du Collège communal visant à réduire ces petits logements et à favoriser la mixité dans les bâtiments pouvant faire l'objet d'une division en plusieurs logements; que le bâtiment présente une volumétrie limitée pour accueillir 3 logements; qu'il serait préférable de préserver le bâtiment en 1 voire 2 logement(s) de transit pour des familles nombreuses en difficulté sociale; qu'en effet, la position du bâtiment permettrait aisément d'offrir un logement de transit à une famille avec enfants sans compromettre le cadre de vie des constructions voisines; que la propriété offre d'importants espaces pour réaliser une zone de détente (jeux) pour les occupants du logement sans être réellement en vis-à-vis avec les zones de jardin des habitations voisines; (...) qu'au regard de la qualité architectural [sic] des lieux, il n'est pas envisageable de destiner le bâtiment à plusieurs logements et encore moins à des petits logements; que la parcelle est également occupée par d'autres bâtiments qui pourraient faire l'objet d'une division; que compte tenu de la situation des lieux, le projet ne trouve pas sa place et qu'il y a lieu de rester cohérent dans la division d'un bâtiment et de ne

pas offrir, même pour du logement de transit, des logements aux dimensions aussi réduites»;

Considérant que le fonctionnaire délégué a octroyé le permis, estimant que le projet est conforme au plan de secteur, ne modifie pas l'aspect extérieur du bâtiment et respecte le cadre bâti existant; en réponse aux arguments du Collège communal, il évoque les éléments suivants :

« Considérant que le projet se situe en zone d'habitat, dans le centre urbain de Bouffioulx; que ce centre est caractérisé par de l'habitat et présente une offre en services et commerces de proximité; qu'en effet, une pharmacie, une boulangerie, une librairie, un fleuriste, une banque, une boucherie se situent sur l'avenue Paul Pasteur, soit à une distance d'environ 250 mètres à pied du projet; que deux supermarchés se situent sur l'avenue Emile Vandervelde, soit à une distance d'environ 1100 mètres à pied du projet; qu'en matière de services, Bouffioulx possède une école primaire à environ 100 mètres à pied du projet; qu'enfin, la localité est desservie par deux lignes de bus reliant Bouffioulx à, notamment, ces différentes localités : Charleroi, Loverval, Florennes, Châtelet, ...; que dès lors, l'offre en services et commerces de proximité est réelle; Considérant que l'un des arguments du Collège est que le gouvernement wallon a déjà émis des réserves lors de l'analyse du dossier relatif au plan communal d'action en matière de logement; que la fiche relative à la création de logements de transit à la rue Solvay a été écartée au motif du caractère rural des lieux notamment; que la rue Solvay est en effet excentrée du centre de Bouffioulx et ne peut dès lors pas être comparée à la rue Hermant; qu'à l'occasion du permis délivré antérieurement pour la transformation d'un immeuble en 3 appartements et un studio sis rue Destrée, 11 à Bouffioulx, l'opportunité et la compatibilité du projet avec le voisinage ont été examinées et considérées comme rencontrées; que le projet se situe à 130 mètres du projet de la rue Jules Destrée; que dès lors, le projet y répond de la même manière dans ce cadre-ci»;

Considérant que dans son recours, le Collège communal invoque les arguments suivants :

- Le fonctionnaire délégué a octroyé le permis alors que le Collège communal avait remis un avis défavorable;

Considérant que dans le cadre du recours, la commission d'avis sur les recours a émis, en date du 9 juin 2015 un avis favorable sur le projet, estimant que le Collège communal n'apporte aucun élément neuf dans le cadre du recours et qu'il ressort des éléments mis en exergue lors l'audition que :

« les logements sollicités sont destinés à accueillir des personnes sans domicile fixe; qu'il est plus facile de retrouver une autonomie de gestion domestique au sein d'un petit logement; que l'occupation de ces logements de transit est limitée à une période maximale de 12 mois; que leur aménagement est spartiate mais suffisant eu égard aux finalités poursuivies; que le local réservé à l'asbl est destiné au coaching permettant d'accompagner les occupants des logements; que le stockage des poubelles est prévu à l'arrière du bâtiment»;

Considérant que sur le plan urbanistique, la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que fixée par l'article 28 du Code, s'agissant d'un programme principalement résidentiel;

Considérant que le projet n'entre pas en contradiction avec les options du schéma de structure communal ni avec les prescriptions du règlement communal d'urbanisme;

Considérant que le projet n'est pas soumis au règlement régional sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite; qu'en effet, il entre dans les conditions énumérées à l'article 414, § 2 du code, en ce que le couloir au rez-de-chaussée présente une largeur inférieure à 120 cm et ne permet dès lors pas l'installation d'une aire de manœuvre de 120 cm de diamètre;

Considérant que la demande est accompagnée de la déclaration PEB simplifiée;

Considérant que l'impact paysager du projet est nul, aucune modification n'étant apportée au volume extérieur du bâtiment ni à son caractère architectural; que la seule modification perceptible est le remplacement des menuiseries extérieures et l'obturation d'une baie de porte extérieure;

Considérant que pour le surplus, il y a lieu de se rallier à la décision du fonctionnaire délégué et à l'avis de la Commission d'avis sur les recours;

Considérant qu'en conclusion, rien ne s'oppose à la délivrance du permis sollicité".

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le moyen est pris de la violation "de la notion de bon aménagement des lieux", de l'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration "en ce qu'il impose l'examen complet des circonstances de la cause", du devoir de minutie et de l'erreur dans les motifs de fait.

La partie requérante expose que l'auteur de l'acte attaqué s'est fondé sur le fait que la transformation de l'immeuble a pour objet de créer des logements de transit destinés à accueillir des personnes sans domicile fixe. Elle soutient que l'autorité n'a cependant pas vérifié si le projet s'inscrit bien dans le cadre de la création de logements de transit au sens des articles 1^{er}, 8^o, et 31, du Code wallon du logement et de l'habitat, et de l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit qui prévoit que la construction, la réhabilitation ou la restructuration d'un bâtiment améliorable afin de créer un ou plusieurs logements de transit doit s'inscrire dans le programme de la commune et être approuvée par la région. Elle estime qu'il ne ressort ni de la demande de permis ni des motifs de l'acte attaqué que le projet s'inscrit dans ce cadre.

Elle ajoute ce qui suit :

" [...]

Cette vérification s'imposait d'autant plus qu'il est douteux que l'ASBL COMME CHEZ NOUS puisse gérer de tels logements de transit, dans la mesure où elle est immatriculée à la Banque carrefour des entreprises uniquement pour le code nacebel 2008, «88.999 - Autres formes d'action sociale sans hébergement n.c.a.» et pas pour un code nacebel 2008 «68.2 Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués» alors que l'exercice d'une activité économique dont il n'a pas été donné connaissance constitue une infraction pénale sanctionnée par l'article 62 de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des Entreprises [...]".

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante constate que la demanderesse de permis se présente comme une association de promotion du logement agréée par la Région wallonne comme opérateur immobilier. Elle en déduit que cette association est un organisme à finalité sociale au sens de l'article 1^{er}, 6°, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale et non une société de logement agréée par la société wallonne de logement (S.W.L.), comme le soutient la partie adverse dans l'acte attaqué et dans son mémoire en réponse.

Elle estime que si la demanderesse semble bien *prima facie* remplir les conditions pour gérer un logement de transit (sous réserve de l'absence d'inscription à la B.C.E.), encore faut-il, pour que le bâtiment puisse être considéré comme un tel logement de transit, que la réhabilitation du logement pour laquelle le permis d'urbanisme est demandé s'inscrive dans le programme de la commune, approuvé par la Région wallonne en application de l'article 4 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012, précité. Elle soutient que ce n'est pas le cas en l'espèce et que la partie adverse n'a pas vérifié que cette exigence était remplie.

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante n'ajoute rien.

IV.2. Examen

L'autorité saisie d'une demande d'autorisation formée dans le cadre de la police de l'urbanisme a pu considérer, en l'espèce, pour déterminer qui était compétent pour en connaître, que le projet entraînait dans les conditions de l'article 127, § 1^{er}, 7°, du CWATUP, soit qu'il s'agissait bien d'une construction ou d'un équipement de service public ou communautaire, l'objet de la demande étant de créer trois logements de transit. La partie requérante ne conteste pas que tel est bien

le cas, ainsi qu'il ressort des éléments fournis à l'appui de la demande. En vertu de la règle d'autonomie et de cumul des polices administratives, il importe peu de savoir si le projet s'inscrit bien dans le cadre des dispositions visées du Code du logement et de l'habitat.

Par ailleurs, une affectation des appartements créés à un autre usage que des logements de transit constituerait une mauvaise exécution du permis accordé.

Le moyen n'est pas fondé.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le moyen est pris de la violation de l'article 26 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration en ce qu'il impose l'examen complet des circonstances de la cause, du devoir de minutie, et de "l'erreur de droit".

La partie requérante soutient que l'auteur de l'acte n'a pu, sans se contredire, qualifier le projet de construction ou d'équipement de service public ou communautaire, au sens de l'article 127, § 1^{er}, 7^o, du CWATUP, pour justifier l'intervention du fonctionnaire délégué et considérer qu'il participait de la fonction résidentielle au sens de l'article 26 du même Code.

Elle admet que les constructions destinées au logement de transit relèvent effectivement de l'équipement communautaire et de service public mais, se référant à l'arrêt n° 231.776 du 26 juin 2015, elle estime que l'acte attaqué devait être motivé tant quant à l'absence de mise en péril de la destination principale de la zone, qui est la résidence, qu'en ce qui concerne la compatibilité avec le voisinage. Elle estime que la partie adverse commet une erreur de droit en considérant qu'un immeuble destiné au logement de transit est affecté à la résidence et en n'ayant pas vérifié si le projet ne risquait pas de perturber le voisinage ou de compromettre la fonction résidentielle de la zone.

B. Le mémoire en réplique

La partie adverse ayant soulevé dans le mémoire en réponse une exception d'irrecevabilité du moyen tenant au défaut d'intérêt de la partie requérante, celle-ci fait valoir que l'illégalité dénoncée est susceptible d'avoir influencé le sens de la décision attaquée, de sorte qu'elle a bien intérêt au grief.

Elle critique ensuite la motivation de l'acte attaqué citée par la partie adverse, l'estimant non pertinente et inadéquate, le voisinage au sens de l'article 26 du CWATUP d'un bien situé à 130 mètres (soit celui de la rue Jules Destrée visé par l'auteur de l'acte attaqué) n'étant pas le voisinage du projet lui-même, de sorte que l'autorité qui se borne à s'appuyer sur ce précédent de la rue Jules Destrée ne satisfait pas à l'exigence légale.

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante ajoute que la taille d'un établissement n'influence pas sa nature et est sans influence sur la question de savoir s'il relève de la résidence ou d'une autre activité qui doit alors faire l'objet d'un examen de compatibilité. Elle estime qu'en tout état de cause, quelle que soit la taille du logement, le logement de transit suppose un accompagnement par le personnel de l'A.S.B.L. et, comme le relève le rapport de présentation du projet, le bâtiment comprend un local destiné à l'association et qui n'est pas affecté au logement. Elle en conclut qu'il n'y a pas lieu de s'écarter de l'arrêt n° 231.776, précité.

V.2. Examen

La question de l'examen par l'autorité de la compatibilité du projet avec la zone du plan de secteur dans laquelle elle prend place est susceptible d'influencer le sens de la décision prise, de sorte que la partie requérante a bien intérêt à son moyen.

L'article 26 du CWATUP, applicable à l'acte attaqué, est rédigé comme suit :

" 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".

Bien que principalement destinée à la résidence, la zone d'habitat est une zone multifonctionnelle. Les activités et installations autres que résidentielles sont cependant limitativement énumérées et ne sont admissibles que pour autant qu'il soit satisfait à deux conditions cumulatives : d'une part, elles ne peuvent pas mettre en péril la destination principale - résidentielle - de la zone et, d'autre part, elles doivent être compatibles avec le voisinage, c'est-à-dire qu'il doit être tenu compte de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existant dans le voisinage. Ainsi, tandis que la première restriction s'opère *in abstracto*, la seconde requiert quant à elle une appréciation *in concreto* au vu non pas de la construction projetée en tant que telle mais bien de l'activité non résidentielle qu'abritera la construction. L'examen de ces deux conditions doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué.

En l'espèce, le projet a pour objet d'aménager trois logements de transit. Compte tenu de la nature de ces logements, ils entrent dans la catégorie des "constructions et équipements de service public ou communautaire" au sens de l'article 127, § 1^{er}, 7^o, du CWATUP. Cependant, l'autorité de recours a pu considérer, sans commettre de contradiction, ni violer l'article 26 précité du même Code, que la demande est également conforme à la destination de la zone "s'agissant d'un programme principalement résidentiel". En effet, dès lors que le projet porte, pour l'essentiel, sur la création de trois appartements, la fonction résidentielle de la zone n'en est que renforcée. Quant à l'examen *in concreto* requis par la seconde condition, il convient de constater que l'auteur de l'acte attaqué se réfère à la décision du fonctionnaire délégué, lequel a examiné l'opportunité et la compatibilité du projet avec le voisinage et a exposé ses motifs dans les termes suivants :

" Considérant que le projet se situe en zone d'habitat, dans le centre urbain de Bouffioulx; que ce centre est caractérisé par de l'habitat et présente une offre en services et commerces de proximité; qu'en effet, une pharmacie, une boulangerie, une librairie, un fleuriste, une banque, une boucherie se situent sur l'avenue Paul Pasteur, soit à une distance d'environ 250 mètres à pied du projet; que deux supermarchés se situent sur l'avenue Emile Vandervelde, soit à une distance d'environ 1100 mètres à pied du projet; qu'en matière de services, Bouffioulx possède une école primaire à environ 100 mètres à pied du projet; qu'enfin, la localité est desservie par deux lignes de bus reliant Bouffioulx à, notamment, ces différentes localités : Charleroi, Loverval, Florennes, Châtelet, ...; que dès lors, l'offre en services et commerces de proximité est réelle; Considérant que l'un des arguments du Collège est que le gouvernement wallon a déjà émis des réserves lors de l'analyse du dossier relatif au plan communal d'action en matière de logement; que la fiche relative à la création de logements de transit à la rue Solvay a été écartée au motif du caractère rural des lieux notamment; que la rue Solvay est en effet excentrée du centre de Bouffioulx et ne peut dès lors pas être comparée à la rue Hermant; qu'à l'occasion du permis délivré antérieurement pour

la transformation d'un immeuble en 3 appartements et un studio sis rue Destrée, 11 à Bouffioulx, l'opportunité et la compatibilité du projet avec le voisinage ont été examinées et considérées comme rencontrées; que le projet se situe à 130 mètres du projet de la rue Jules Destrée; que dès lors, le projet y répond de la même manière dans ce cadre-ci".

L'autorité de recours s'est également référée à l'avis de la commission d'avis sur les recours, laquelle a considéré ce qui suit :

" [...] les logements sollicités sont destinés à accueillir des personnes sans domicile fixe; qu'il est plus facile de retrouver une autonomie de gestion domestique au sein d'un petit logement; que l'occupation de ces logements de transit est limitée à une période maximale de 12 mois; que leur aménagement est spartiate mais suffisant eu égard aux finalités poursuivies; que le local réservé à l'asbl est destiné au coaching permettant d'accompagner les occupants des logements; que le stockage des poubelles est prévu à l'arrière du bâtiment [...]".

Ces différents motifs permettent de constater que la partie adverse a bien examiné la compatibilité des différents aspects du projet avec le voisinage. Au vu de l'ampleur et de la nature des aménagements autorisés, cette motivation est suffisante. Par ailleurs, la partie requérante n'énonce aucun argument permettant de conclure que l'appréciation portée par l'autorité est entachée d'une erreur manifeste, la seule activité non résidentielle du projet concernant un local destiné à l'association qui doit permettre à celle-ci d'apporter aux résidents de ses logements une aide à leur réinsertion dans la vie active.

Le moyen n'est pas fondé.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête en annulation

Le moyen est pris de la violation de l'article 127, § 2, alinéa 4, du CWATUP et du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville de Châtelet, spécialement les prescriptions particulières sous B. "Aire du centre ancien de Bouffioulx" (aire n° 1b), "construction en arrière zone", 12.3, et du défaut de consultation de la commission communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.).

Elle expose que, suivant les prescriptions du règlement communal visées au moyen, le collège ou, par application de la disposition citée du CWATUP, le fonctionnaire délégué doit consulter la C.C.A.T.M. si la demande porte sur des

constructions implantées hors zone de bâtisse, même lorsque le gabarit de l'immeuble existant ne subit pas de transformation.

Elle constate qu'en l'espèce, l'immeuble litigieux n'est pas implanté à front de voirie mais perpendiculairement à celle-ci, en sorte qu'il dépasse la limite arrière de la zone de bâtisse. Elle en conclut que la C.C.A.T.M. devait être consultée.

B. Le mémoire en réplique

La partie requérante soutient à nouveau qu'il s'agit bien d'une construction existante en arrière zone qui ne respecte pas les prescriptions du règlement prévoyant une implantation sur l'alignement et en ordre continu, de sorte que la C.C.A.T.M. devait être consultée dans le cadre de la demande de permis relative à sa transformation en application de la prescription 12.3. du R.C.U.

C. Le dernier mémoire de la partie requérante

La partie requérante répète que la prescription 12.3. du R.C.U. prévoit qu'en cas de demande de permis de transformation d'un immeuble existant construit en recul et perpendiculairement à la voirie, la C.C.A.T.M. doit être consultée.

VI.2. Examen

Le bien s'inscrit en aire de centre ancien de Bouffioulx (aire n°1b du R.C.U.). Selon les prescriptions particulières applicables pour cette aire, "les nouvelles constructions prendront assise sur l'alignement et le front bâti constitué par les constructions riveraines".

La prescription 12 relative aux constructions situées en arrière-zone est rédigée comme suit :

" 12.1. Les constructions, situées au-delà de la zone de bâtisse décrite au paragraphe 1. «implantation» (sous réserve des dispositions relatives aux constructions de volumes secondaires isolés), sont interdites.

En effet, l'occupation des terrains situés en arrière zone sera fixée par un plan communal d'aménagement.

12.2. Néanmoins, à titre exceptionnel et afin de combler un espace libre d'un îlot, la construction de volumes principaux, accompagnés d'éventuels volumes secondaires contigus peut être autorisée en arrière-zone selon les conditions ci-après : (...)

12.3. Le Collège des Bourgmestre et Echevins consulte la C.C.A.T. avant de délivrer un permis d'urbanisme, pour des demandes de transformation d'un bâtiment existant dont le volume n'est pas modifié et qui ne respectent pas les

dispositions du présent règlement, à condition que son implantation et son gabarit ne constituent pas une nuisance vis à vis des tiers privés ou publics".

La partie requérante reste en défaut de démontrer en quoi la demande de transformation introduite ne respecte pas les prescriptions du R.C.U. En effet, la disposition précitée vise l'hypothèse des demandes de transformation "qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement", et non celle d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas lesdites dispositions.

Le moyen manque en droit.

VII. 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 en annulation 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 premier octobre deux mille dix-neuf par :

Colette DEBROUX,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa WIAME

Colette DEBROUX