

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 246.498 du 19 décembre 2019

A. 221.160/XIII-7.896

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.

Partie intervenante :

FOTI Salvina,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
chaussée de Marche 458
5101 Erpent.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 5 janvier 2017, la ville de Charleroi demande l'annulation de l'arrêté du 6 octobre 2016 du Ministre wallon ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, qui accorde, sur recours, le permis d'urbanisme de régularisation sollicité par Salvina FOTI, relatif à un bien sis chaussée de Fleurus, 448 à Charleroi (Gilly), cadastré division Gilly 1, section C, n° 914d3, et ayant pour objet la régularisation de la création d'un second logement et la construction d'une extension.

II. Procédure

Par une requête introduite le 27 février 2017, Salvina FOTI a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 24 mars 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Valérie MICHIELS, 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.

Les parties requérante et intervenante ont déposé un dernier mémoire. La partie adverse a déposé une demande de poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 21 octobre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 21 novembre 2019 à 09.30 heures.

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

M^e Sébastien GRUBER, *loco* M^e Marc UYTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Grégory WINAND, *loco* M^e Bernard PAQUES, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie MICHIELS, premier 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 28 septembre 2012, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la création d'un second logement dans une habitation, par la construction d'une extension, sur un bien situé chaussée de Fleurus, 448 à Charleroi, cadastré division 6 Gilly 1, section C, n° 914 d3.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi, adopté le 10 septembre 1979.

2. Le 6 février 2013, la ville de Charleroi accuse réception du dossier complet de la demande.

3. Le 15 février 2013, le service régional d'incendie de la ville de Charleroi émet un avis favorable conditionnel.

4. Le 19 novembre 2013, le service urbanisme de la ville de Charleroi émet un avis défavorable.

5. Le 10 décembre 2013, le collège communal de Charleroi refuse la demande de permis.

6. Le 11 février 2014, la partie intervenante introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès du Gouvernement wallon.

7. En sa séance du 20 mars 2014, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

8. Le 5 avril 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 (ci-après la DGO4) émet une proposition d'octroi du permis.

9. Une enquête publique est réalisée du 12 mai au 27 mai 2016. Elle ne suscite aucune réclamation.

10. Le 3 octobre 2016, le Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, notifié au collège communal de Charleroi le 10 novembre 2016, et motivé comme suit :

" Considérant que Madame Salvina FOTI a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 6060 CHARLEROI (Gilly), chaussée de Fleurus, n° 448, cadastré division GILLY 1, section C, n° 914 d3 et ayant pour objet la régularisation de la création d'un second logement et la construction d'une extension;

Considérant qu'en date du 10 décembre 2013, le Collège communal de CHARLEROI a refusé le permis d'urbanisme; que la décision du Collège communal a été notifiée à la demanderesse le 17 janvier 2014;

Considérant que Monsieur [...], Architecte agissant au nom et pour le compte de la demanderesse a introduit un recours auprès du Gouvernement wallon en date du 14 février 2014, réceptionné le 17 février 2014; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 20 mars 2014;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 20 mars 2014, un avis favorable (voir annexe 1);

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 5 avril 2016, 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 au plan de secteur de CHARLEROI adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

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

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

Considérant que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D. 66 du code de l'environnement, est minime et permet, eu égard au projet et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer, de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant que l'article 26 du Code dispose que :

“ La zone d'habitat est principalement destinée à la résidence.
Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage.
Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics”;

Considérant que la demande est conforme à la destination de la zone d'habitat telle que définie par l'article 26 du Code précité;

Considérant qu'il convient dès lors d'examiner le projet en fonction des circonstances architecturales et urbanistiques locales, de son intégration au cadre bâti et non-bâti environnant, de son impact dans le paysage ainsi que de la qualité des logements créés;

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

- SRI que son avis sollicité en date du 14 janvier 2013 et reçu par le Collège en date du 15 février 2013 est favorable conditionnel;

Considérant que la demande n'a pas fait l'objet d'une enquête publique; qu'aucune réunion de concertation n'a été organisée;

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

Considérant qu'il convient de déplorer la politique du fait accompli en l'espèce; que la décision de l'autorité ne peut être infléchie par une telle situation;

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

“ [...] Considérant qu'il ne porte pas préjudice aux propriétés voisines;
Considérant que le bâtiment répond aux normes de salubrité, de ventilation et d'éclairage naturel;
Considérant que l'article 107, § 1^{er} du CWATUPE dispensant certains actes et travaux de l'avis préalable du Fonctionnaire délégué s'applique au projet;
Considérant que la demande porte sur la régularisation de la création d'un second logement dans une habitation et de la construction d'une extension;
Considérant que l'habitation est de gabarit bel étage;
Considérant que la surface totale brute de l'immeuble est de 163,00 m² répartis comme suit : 77,00 m² au rez-de-chaussée (garage et remise non compris) et 86,00 m² au 1^{er} étage;
Considérant que ces logements présentent les caractéristiques suivantes :
- Au rez-de-chaussée : un appartement d'une surface totale à l'habitation de 85,90 m² comprenant une chambre (10,50 m²), un dressing (7,50 m²), une réserve-rangement (14,50 m²), un séjour (25,40 m²), une cuisine (12,00 m), une buanderie (4,20 m²), une salle de bains (8,40 m²), un WC - douche (3,40 m²);
- Au 1^{er} étage : un appartement d'une surface totale à l'habitation de 62,55 m² comprenant deux chambres (15,60 m² + 10,50 m²), une cuisine-repas-séjour (28,65 m²), une salle de bains (7,80 m²);
Considérant que nous nous trouvons une nouvelle fois devant la pratique du fait accompli, que le demandeur ne pouvait ignorer la nécessité d'obtenir une autorisation avant d'effectuer tous travaux d'aménagement pour les 2 appartements;
Considérant que le logement du 1^{er} étage devrait pouvoir disposer d'un local de rangement privatif en cave ou en grenier, éventuellement en tout endroit de l'immeuble de minimum 6,00 m² que les plans fournis à l'appui de la demande ne les prévoient pas; de même qu'un endroit adéquat pour entreposer les sacs poubelles ainsi que les matières (cartons, verres, PMC) destinées à la collecte sélective organisée sur le territoire communal, que les plans fournis à l'appui de la demande ne les prévoient pas;
Considérant que l'on a aucune indication sur l'emplacement des divers compteurs (eau, gaz, électricité), ni sur celui des boîtes aux lettres qui doivent être intégrées à la façade;
Considérant que la construction de l'extension a été nécessaire pour la création d'un deuxième logement et n'a pas participé à un meilleur aménagement de l'habitation;
Considérant que cette habitation est de type “maison unifamiliale” et que ni l'espace intérieur, ni l'aménagement des pièces ne se prêtent à la division en plusieurs logements;
Le service technique urbanisme propose au Collège de refuser le permis.
DÉCIDE :
Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par Madame FOTI est refusé”;

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

« [...] Compte tenu de ce que la demande consiste à régulariser la création d'un logement dans une maison; qu'une annexe a été édifée à l'arrière du bien afin d'assurer des conditions de vie agréables; que ces interventions

majeures, impliquant l'application des articles 414 et 415 du CWATUPE, n'ont pas été réalisées sur les parties existantes de l'immeuble mais proviennent de la construction d'une nouvelle extension, que la Commission estime qu'il peut être fait application de l'article 113 du CWATUPE en l'espèce afin d'octroyer les dérogations au règlement "PMR";

Compte tenu de ce qu'il y a lieu de faire remarquer que les dérogations relatives au règlement régional des personnes à mobilité réduite n'ont pas été soulevées lors de l'instruction de la demande en première instance; que, par conséquent, l'enquête publique requise en vertu de l'article 330, 11° du CWATUPE n'a pas été effectuée; qu'il convient dès lors de procéder à ces mesures de publicité sur la base de l'article 123, alinéa 2, du CWATUPE;

Compte tenu de ce que la Commission, au vu du gabarit et de la volumétrie du bien, est favorable en ce qui concerne le principe de la division du bien; que la demande de permis d'urbanisme a été refusée notamment aux motifs que "le logement du 1^{er} étage devrait pouvoir disposer d'un local de rangement privatif en cave ou en grenier, éventuellement en tout endroit de l'immeuble de minimum 6,00 m² que les plans fournis à l'appui de la demande ne les prévoient pas; de même qu'un endroit adéquat pour entreposer les sacs poubelles ainsi que les matières (cartons, verres, PMC) destinées à la collecte sélective organisée sur le territoire communal, que les plans fournis à l'appui de la demande ne les prévoient pas (...)"; que selon la Commission, les logements, en ce compris celui du premier étage, présentent une superficie suffisante que pour permettre le rangement et le stockage en leur sein; que la Commission remarque par ailleurs un local dédié spécifiquement au rangement au rez-de-chaussée (cf. plans); que, enfin, le bâtiment comprend un garage; que, au vu de ces éléments, la Commission estime que le bâtiment propose des espaces de rangement ainsi que des possibilités de locaux pour stocker les poubelles qui sont satisfaisants;

Compte tenu de ce qu'il ressort encore de l'acte attaqué "(...) que l'on a aucune indication sur l'emplacement des divers compteurs (eau, gaz, électricité), ni sur celui des boîtes aux lettres qui doivent être intégrées à la façade (...)"; que le dossier administratif transmis à la Commission comprend des photographies montrant les compteurs divers ainsi que les boîtes aux lettres en façade avant;

Sous réserve des résultats de l'enquête publique, la Commission émet un avis favorable»;

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que les arguments de la Commission sont pertinents; qu'elle s'y rallie pleinement;

Considérant qu'il convient toutefois de déplorer la politique du fait accompli en l'espèce; que la décision de l'autorité ne peut être infléchie par une telle situation;

Considérant qu'une extension en façade arrière de l'habitation existante a été nécessaire en vue de pouvoir aménager un logement au rez-de-chaussée; que des modifications majeures au niveau des structures portantes du bâtiment ont été apportées; que les articles 414 et 415 du CWATUPE sont donc pleinement d'application;

Considérant que le hall d'accès au logement du rez-de-chaussée présente une marche; que ce logement n'est donc pas conforme au prescrit des articles 414 et 415 relatifs à l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite; que la demande devait en l'espèce être soumise à enquête publique en application de

l'article 330, 11° du CWATUPE; que tel n'a pas été le cas et qu'il en résulte donc un défaut de procédure;

Considérant, au vu des motifs ci-avant développés, que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux estime que le permis d'urbanisme peut être octroyé après réalisation de l'enquête publique»;

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, et par la Commission d'avis sur les recours;

Considérant, comme l'indique la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux dans sa proposition de décision, que le hall d'accès au logement du rez-de-chaussée présente une marche; que ce logement n'est donc pas conforme au prescrit des articles 414 et 415 relatifs à l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite; que la demande devait en l'espèce être soumise à enquête publique en application de l'article 330, 11° du CWATUP; que tel n'a pas été le cas; qu'en l'état, il est dès lors impossible à l'autorité de recours d'accorder légalement la dérogation et de délivrer le permis d'urbanisme;

Considérant, toutefois, que sur base de l'article 123 du Code, l'autorité de recours a invité la Ville de Charleroi, en date du 4 mai 2016, à soumettre la demande aux mesures particulières de publicité;

Considérant qu'une enquête publique portant sur l'ensemble des dérogations engendrées par le projet a été réalisée du 12 mai 2016 au 27 mai 2016; qu'elle n'a donné lieu à aucune réclamation; que les résultats de cette enquête publique n'ont été transmises à l'autorité de recours par la Ville de Charleroi qu'en date du 29 septembre 2016;

Considérant, dès lors, que plus rien ne s'oppose à la délivrance du permis d'urbanisme sollicité;

Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme;

DÉCIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme, sollicité par Madame Salvina FOTI et ayant pour objet la régularisation de la création d'un second logement et la construction d'une extension, est octroyé".

IV. Moyen unique

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le moyen est pris de l'absence de fondement légal de l'acte attaqué, de la violation des articles 1^{er}, 113, 114, 414 et 415 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de motivation interne des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration et de prise avec soin des décisions de l'administration et de l'erreur manifeste d'appréciation.

La partie requérante développe trois griefs.

Premièrement, elle reproche à la partie adverse de ne pas expliquer, dans la motivation de l'acte attaqué, comment un immeuble d'une superficie de 163 m² bruts pourrait offrir un cadre de vie de qualité aux occupants, que ce soit au regard du confort ou des commodités que l'on est en droit d'attendre à l'heure actuelle. Cette motivation étant d'autant plus nécessaire que la décision de refus de première instance résultait d'une analyse détaillée de la superficie de chacune des pièces. Elle estime que la motivation de l'acte attaqué est lacunaire quant à l'admissibilité de la division du bien, lui faisant perdre son caractère unifamilial.

Elle estime que toute autre administration placée dans la même situation aurait nécessairement constaté le caractère manifestement étroit et non fonctionnel des logements projetés, imposant à leurs habitants d'entreposer leurs poubelles au sein même des espaces de vie.

Deuxièmement, elle fait grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas imposer au bénéficiaire du permis l'ensemble des conditions émises par le service régional incendie (S.R.I.) dans son avis favorable conditionnel du 15 février 2013. Elle constate que cet avis imposait un nombre important de mesures de sécurité, dans la mesure où la division de maisons unifamiliales en logements entraîne des risques d'incendie.

Troisièmement, elle considère que l'autorité de recours est restée en défaut de donner les raisons pour lesquelles elle estime que la dérogation aux articles 414 et 415 du CWATUPE relatifs à l'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite peut être accordée. Elle affirme que la stricte application de la règle aurait impliqué la suppression de la marche présente dans le hall d'accès au logement du rez-de-chaussée.

Selon elle, la seule circonstance que l'enquête publique n'a donné lieu à aucune réclamation, alors qu'elle a été organisée en raison de l'existence de cette dérogation à la réglementation "P.M.R.", ne suffit pas à dispenser l'autorité d'une motivation spécifique sur ce point, notamment quant à son caractère exceptionnel.

Elle en conclut qu'en permettant la division d'une habitation à caractère unifamilial en logements étriqués et non fonctionnels, en n'imposant pas au bénéficiaire du permis de respecter les conditions émises par le S.R.I. et en n'indiquant pas les raisons pour lesquelles les dérogations aux articles 414 et 415 du CWATUPE sont de nature à permettre un meilleur aménagement des lieux, la partie

adverse a violé les dispositions et principes visés au moyen et a commis une erreur manifeste d'appréciation.

B. Le mémoire en réponse

Sur le premier grief, la partie adverse rappelle tout d'abord que le bien concerné par la demande est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi. Elle reproduit ensuite un extrait de l'avis favorable de la commission d'avis sur les recours quant au principe de la division du bien et quant à la superficie suffisante des logements pour permettre le rangement et le stockage des poubelles en leur sein.

Elle affirme qu'il découle de ces motifs que la dimension et la composition des appartements réalisés ne lui ont pas échappés pour considérer que les logements litigieux présentaient des caractéristiques d'habitabilité suffisante. Elle estime dès lors que cette première branche du moyen vise à obtenir de l'autorité de recours les motifs de ses motifs, donnant à la loi du 29 juillet 1991, précitée, une portée qu'elle n'a pas.

Sur le deuxième grief, elle reconnaît que le permis n'est pas délivré moyennant le respect de l'avis favorable conditionnel du S.R.I. du 15 février 2013. Elle indique que cet avis est cité en page 2 de l'acte attaqué, à l'endroit où la partie adverse a retranscrit la décision de refus du collège communal.

Sur le troisième grief, elle fait valoir que, dans son avis, la commission d'avis sur les recours a examiné la possibilité de déroger à la réglementation "P.M.R.", en ces termes :

" [...] Compte tenu de ce que la demande consiste à régulariser la création d'un logement dans une maison; qu'une annexe a été édiflée à l'arrière du bien afin d'assurer des conditions de vie agréables; que ces interventions majeures, impliquant l'application des articles 414 et 415 du CWATUPE, n'ont pas été réalisées sur les parties existantes de l'immeuble mais proviennent de la construction d'une nouvelle extension, que la Commission estime qu'il peut être fait application de l'article 113 du CWATUPE en l'espèce afin d'octroyer les dérogations au règlement « PMR »;
Compte tenu de ce qu'il y a lieu de faire remarquer que les dérogations relatives au règlement régional des personnes à mobilité réduite n'ont pas été soulevées lors de l'instruction de la demande en première instance; que, par conséquent, l'enquête publique requise en vertu de l'article 330, 11° du CWATUPE n'a pas été effectuée; qu'il convient dès lors de procéder à ces mesures de publicité sur la base de l'article 123, alinéa 2, du CWATUPE".

Elle affirme que le ministre s'est approprié les motifs exprimés par la commission d'avis sur les recours, de telle sorte que la dérogation est justement motivée.

C. Le mémoire en réplique

La partie requérante se réfère pour l'essentiel à l'argumentation présentée dans sa requête en annulation. Elle revient sur la deuxième branche en relevant que la partie adverse admet que le permis litigieux n'impose pas de respecter l'ensemble des conditions émises par le S.R.I.

À cet égard, elle se réfère à une affaire similaire dont elle estime l'enseignement transposable en l'espèce (arrêt n° 239.175 du 21 septembre 2017).

D. Le mémoire en intervention

Première branche

La partie intervenante relève tout d'abord qu'en reproduisant les motifs de la décision de refus rendue en première instance par le collège communal de Charleroi, la motivation de l'acte expose de manière précise la configuration et la dimension des différents espaces et pièces qui composent les logements projetés. Elle en déduit que la partie adverse a nécessairement eu égard à ces éléments, mais qu'elle ne partage toutefois pas la position de la partie requérante selon laquelle "cette habitation est de type «maison unifamiliale» et que ni l'espace intérieur, ni l'aménagement des pièces ne se prêtent à la division en plusieurs logements".

Elle affirme que la partie adverse a valablement pu fonder son appréciation sur l'avis de la commission d'avis sur les recours, laquelle a relevé qu'"au vu du gabarit et de la volumétrie du bien", la division du bien en deux logements est admissible, d'autant que "le bâtiment propose des espaces de rangement ainsi que des possibilités de locaux pour stocker les poubelles qui sont satisfaisants".

Elle estime que la partie requérante tente, en réalité, de substituer son appréciation à celle de la partie adverse alors que cette dernière est appelée à statuer en réformation.

Elle reproduit ensuite un extrait de la motivation de l'acte attaqué, s'agissant notamment de la division du bien en deux logements et du caractère habitable de ceux-ci, montrant, selon elle, que la partie adverse a suffisamment et adéquatement justifié sa position, tout en permettant à la partie requérante de comprendre les raisons pour lesquelles sa décision était réformée.

Deuxième branche

Elle doute de l'intérêt au moyen dans la mesure où la ville de Charleroi, qui avait sollicité et reçu l'avis du S.R.I., n'a pas fait état, en première instance, d'un quelconque problème en matière de sécurité incendie.

Ensuite, elle relève que l'avis favorable conditionnel du S.R.I. ne fait, en réalité, que rappeler certains points généraux en matière de sécurité incendie, dont le respect est imposé par la réglementation fédérale, régionale et/ou communale. Ainsi, elle fait valoir que la mise en place de détecteurs autonomes de fumée est imposée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 octobre 2004 relatif à la présence de détecteurs d'incendie dans les logements, ou encore, que la conformité des installations électriques est prévue à l'arrêté royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le règlement général sur les installations électriques. Elle rappelle qu'en tout état de cause, ces aménagements peuvent être contrôlés par le S.R.I. Elle estime qu'il ne peut dès lors être reproché à la partie adverse de ne pas avoir imposé, au titre de conditions, le respect de ces différents points formulés de manière générale et présentant même plusieurs hypothèses alternatives, dont certaines ne sont pas pertinentes en l'espèce.

Troisième branche

Selon elle, la demande de permis litigieuse n'implique aucune dérogation aux articles 414 et 415 du CWATUPE, dans la mesure où les transformations qui sont apportées au bien ne portent pas sur l'accès existant comportant une marche, l'extension ayant été réalisée à l'arrière du bien.

Elle constate qu'en tout état de cause, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" [...] qu'une annexe a été édiflée à l'arrière du bien afin d'assurer des conditions de vie agréables; que ces interventions majeures, impliquant l'application des articles 414 et 415 du CWATUPE, n'ont pas été réalisées sur les parties existantes de l'immeuble mais proviennent de la construction d'une nouvelle extension; que la Commission estime qu'il peut être fait application de l'article 113 du CWATUPE en l'espèce afin d'octroyer les dérogations au règlement « PMR »".

Elle estime dès lors que la partie adverse justifie le caractère exceptionnel de l'éventuelle dérogation par la circonstance que les modifications qui ont été apportées au bien n'ont pas porté sur l'accès existant, mais uniquement sur la partie arrière dudit bien. Elle conclut que la partie adverse a considéré qu'il ne pouvait être raisonnablement imposé que la voie d'accès présente une "surface de préférence horizontale, dépourvue de toute marche", compte tenu de l'aménagement

des lieux et des actes et travaux réalisés qui ne portent pas sur le hall d'accès au logement du rez-de-chaussée.

E. Le dernier mémoire de la partie intervenante

Sur la deuxième branche, la partie intervenante affirme à nouveau que les points imposés par l'avis du S.R.I. relèvent en réalité de l'application de la réglementation en vigueur et que leur mise en œuvre ne nécessite pas de permis d'urbanisme. Elle conteste que la solution adoptée dans l'arrêt n° 239.175 du 21 septembre 2017 soit transposable, les éléments de fait étant différents. Par ailleurs, elle soutient que la partie requérante n'a pas intérêt à son moyen, observant que celle-ci n'a pas fait état en première instance d'un problème de sécurité incendie et ne soutient pas que le respect de la réglementation incendie serait nécessaire "à la satisfaction de son besoin de vie".

Sur la troisième branche, elle soulève deux exceptions d'irrecevabilité constatant que la partie requérante n'appartient pas à la catégorie des personnes visées par la réglementation "P.M.R.", et qu'elle n'a pas émis une telle critique dans sa décision de refus du permis. Elle réaffirme ensuite que la situation de l'accès au logement était déjà identique et que les actes et travaux autorisés ne remettent pas en cause l'accès (déjà techniquement impossible) des personnes à mobilité réduite aux diverses fonctions de l'établissement et à ses locaux sanitaires, de sorte que le "R.G.B./P.M.R." n'est pas applicable en l'espèce. Elle en déduit que la partie requérante n'a pas intérêt à critiquer l'absence ou l'insuffisance de la justification de la dérogation.

F. Le dernier mémoire de la partie requérante

Sur la deuxième branche, elle insiste sur la marge d'appréciation considérable qu'entraîne l'absence de condition imposée en matière de sécurité incendie et soutient que si elle n'a pas fondé son refus de première instance sur ces considérations c'est d'abord parce qu'elle estime inconcevable la division d'un si petit immeuble, cela ne pouvant remettre en question son intérêt au moyen.

Quant à la troisième branche, elle souligne son intérêt au vu de sa compétence en matière de permis d'urbanisme.

IV.2. Examen

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, 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. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Par ailleurs, 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.

S'agissant des articles 113 et 114 du CWATUPE, alors applicables, la faculté de déroger ou de s'écarter des prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme n'est pas discrétionnaire. En effet l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription du règlement régional d'urbanisme dans un cas particulier où la dérogation est permise. La décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le règlement. Enfin, le caractère exceptionnel de la dérogation visé à l'article 114 du CWATUPE s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis.

Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme. Concernant le caractère exceptionnel de la dérogation, la motivation peut être succincte, pour autant qu'elle n'est pas vague et passe-partout et permet de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet.

En l'espèce, sur la première branche

Les raisons pour lesquelles l'autorité de recours ne partage pas l'appréciation de la partie requérante quant à l'opportunité de la division du bien ressortent à suffisance de la motivation de l'acte attaqué et du dossier administratif.

Cette appréciation est motivée notamment par la présence d'un garage, le gabarit et la volumétrie du bien. Il n'est pas démontré qu'elle est entachée d'une erreur de fait ou d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par ailleurs, les motifs de l'acte attaqué relatifs au stockage des déchets et des espaces de rangement suffisants, y compris au premier étage, permettent à la partie requérante de comprendre pourquoi la partie adverse a posé un jugement différent du sien. À nouveau, sur cet aspect, l'erreur de fait ou l'erreur manifeste d'appréciation n'est pas démontrée, d'autant que le logement situé à l'étage est inchangé dans les faits et ne fait dès lors pas partie de la demande de permis, et que subsiste un garage.

Pour le surplus, les exigences en matière de motivation formelle ne requièrent pas de l'autorité qu'elle communique les motifs de ses motifs.

La première branche du moyen n'est pas fondée.

Sur la deuxième branche

Le rapport établi par le S.R.I. relève huit types de travaux à réaliser pour que le bâtiment soit en conformité avec la réglementation existante en matière d'incendie. À cet égard, l'acte attaqué se contente de viser l'avis en question mais n'expose pas les raisons pour lesquelles ce rapport ne doit pas être suivi ou n'impose pas la réalisation de ces conditions dans son dispositif. Sa motivation ne révèle pas que la partie adverse a cherché à savoir si ces travaux de mise en conformité avaient été réalisés alors qu'il s'agit d'un permis de régularisation.

Que certains aménagements visés dans ce rapport soient prévus par une norme fédérale, régionale ou communale existante et s'imposent donc au bénéficiaire du permis indépendamment de la délivrance de ce dernier n'est pas de nature à rendre inopérant le grief soulevé par la partie requérante. Il en va de même s'agissant du contrôle que peut exercer le S.R.I. lui-même. En effet, la prévention du risque d'incendie a traditionnellement lieu aussi à l'occasion de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme au cours de laquelle un rapport des services d'incendie est demandé qui permet ensuite à l'autorité compétente en matière d'urbanisme de porter une appréciation concrète sur ce rapport et d'imposer les mesures qu'elle juge adéquates comme conditions du permis d'urbanisme qui seront ensuite sanctionnées de la manière établie par le CWATUPE. Il en est d'autant plus ainsi lorsqu'il s'agit, comme en l'espèce, d'un permis de régularisation.

Dès lors, la deuxième branche du moyen est fondée.

Sur la troisième branche

Il résulte des compétences qui sont attribuées aux communes en application du CWATUPE en matière de délivrance des permis d'urbanisme et par la possibilité qui leur est offerte d'introduire des recours administratifs organisés contre les décisions prises sur les demandes de permis par d'autres autorités, qu'elles justifient d'un intérêt suffisant à critiquer le non-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, tel que fixé aux articles 414 et suivants du CWATUPE.

Par ailleurs, la décision de refus de la demande prise en première instance par la partie requérante se fonde essentiellement sur la circonstance qu'à son estime "ni l'espace intérieur, ni l'aménagement des pièces ne se prêtent à la division en plusieurs logements". Compte tenu de ce motif déterminant du refus, la partie requérante ne devait pas prendre, en outre, position quant à savoir si le projet litigieux emportait une dérogation aux dispositions du règlement général en question.

Les deux premières exceptions soulevées par la partie intervenante ne sont pas accueillies.

Sur la troisième exception, l'article 414, §§ 1^{er} et 2, du CWATUPE, tel qu'applicable, dispose comme suit :

" § 1^{er}. Le présent chapitre s'applique aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme en vertu de l'article 84, § 1^{er}, et relatifs aux bâtiments, parties de bâtiments ou espaces suivants :

[...]

11° les parties communes, y compris les portes d'entrée de chaque logement des immeubles à logements multiples desservis par un ascenseur; les parties communes, y compris les portes d'entrée de chaque logement du rez-de-chaussée, des immeubles dépourvus d'ascenseur; sont assimilés aux logements, les studios, flats et kots;

[...]

14° les trottoirs et espaces, publics ou privés, desservant les bâtiments et infrastructures visés au présent paragraphe, ainsi que le mobilier urbain qui y est implanté.

§ 2. Le présent chapitre ne s'applique pas :

1° aux actes et travaux relatifs à des constructions existantes :

- lorsque les actes et travaux ne constituent pas des transformations majeures;
- lorsque la superficie accessible au public des bâtiments visés au § 1^{er}, 10°, est inférieure à 150 m²;
- lorsque les actes et travaux constituent des transformations majeures et que les cages d'ascenseur, les couloirs et les dégagements existants sur le parcours obligé des personnes à mobilité réduite, et qui ne font pas l'objet de travaux, ont une largeur inférieure à 90 centimètres ou ne permettent pas, aux changements de

direction, l'installation d'une aire de manœuvre libre d'obstacles de 120 centimètres de diamètre;

- lorsque les actes et travaux ne remettent pas en cause l'accès des personnes à mobilité réduite aux diverses fonctions de l'établissement concerné et aux locaux sanitaires.

Par transformations majeures, il faut entendre des actes et travaux soit portant atteinte aux structures portantes du bâtiment ou de l'infrastructure, soit modifiant la destination de tout ou partie du bâtiment ou de l'infrastructure, soit portant extension du bâtiment ou de l'infrastructure".

L'article 415/1 du même Code dispose comme suit :

" Sans préjudice de l'article 414, § 2, tous bâtiments, parties de bâtiments ou espaces visés à l'article 414, § 1^{er}, disposent à partir de la rue et du parking, d'au moins une voie d'accès la plus directe possible dont les cheminements répondent aux conditions suivantes :

1° la surface est de préférence horizontale, dépourvue de toute marche et de tout ressaut; la largeur minimale est de 120 centimètres;

2° le revêtement est non meuble, non glissant, sans obstacle à la roue et dépourvu de trou ou de fente de plus de 1 centimètre de large;

3° les pentes : la pente transversale ou dévers est de 2% maximum. Lorsqu'une pente en long est nécessaire, elle est idéalement inférieure ou égale à 5 centimètres par mètre pour une longueur maximale de 10 mètres.

En cas d'impossibilité technique d'utiliser des pentes inférieures ou égales à 5 %, les pentes suivantes sont exceptionnellement tolérées et envisagées successivement dans l'ordre ci-après :

- 7% maximum pour une longueur maximale de 5 mètres;

- 8% maximum pour une longueur maximale de 2 mètres;

- 12% maximum pour une longueur maximale de 50 centimètres;

- 30% maximum pour une longueur maximale de 30 centimètres.

Une bordure de 5 centimètres de haut est prévue au sol, sur toute la longueur de la rampe, du côté du vide;

4° les paliers de repos : aux extrémités de ces pentes, un palier de repos horizontal pourvu d'une aire de manœuvre de 1,5 mètre est obligatoire. Une main courante double à 75 centimètres et à 90 centimètres du sol est prévue de part et d'autre du plan incliné et du palier de repos;

5° les objets saillants : les objets saillants du type dévidoirs d'incendie, boîtes aux lettres, tablettes, qui dépassent de plus de 20 centimètres le mur ou le support auxquels ils sont fixés, sont pourvus latéralement d'un dispositif solide se prolongeant jusqu'au sol permettant aux personnes handicapées de la vue de détecter leur présence".

À titre liminaire, il convient de relever que la demande de permis litigieuse vise à créer un second logement au rez-de-chaussée, tandis que le logement situé au premier étage est inchangé. Il s'ensuit que, du fait des travaux réalisés, l'immeuble litigieux, tel qu'étendu, devient un immeuble à logements multiples, dont les parties communes (en l'espèce le hall d'entrée) sont soumises, en principe, à la réglementation "P.M.R.". Par ailleurs, la construction de l'extension implique qu'il s'agit bien d'actes et travaux constituant des transformations majeures au sens de l'article 414, § 2, du CWATUPE.

Le plan de la situation projetée du rez-de-chaussée figure le hall commun, dans lequel est située la marche litigieuse. Or, l'accès au nouveau

logement s'effectue par une porte existante dont la largeur est inférieure à 90 centimètres, de sorte que l'exception visée à l'article 414, § 2, alinéa 1^{er}, 1^o, 3^{ème} tiret, précité, trouve ici à s'appliquer. Dès lors qu'aucune dérogation à la réglementation P.M.R. ne devait être sollicitée, le grief est inopérant.

Il résulte de ce qui précède que la troisième branche du moyen unique n'est pas recevable.

Le moyen unique n'est fondé qu'en sa deuxième branche.

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 6 octobre 2016 du Ministre wallon ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions qui accorde, sur recours, le permis d'urbanisme de régularisation sollicité par Salvina FOTI, relatif à un bien sis chaussée de Fleurus, 448 à Charleroi (Gilly), cadastré division Gilly 1, section C, n° 914d3, et ayant pour objet la régularisation de la création d'un second logement et la construction d'une extension.

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 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-neuf décembre 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