

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 247.606 du 20 mai 2020

A. 223.955/XIII-8205

En cause :

la ville de Châtelet,

ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe HERMAN et
Lise DE CONINCK, avocats,
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

1. Par une requête introduite le 11 décembre 2017, la ville de Châtelet demande l'annulation de l'arrêté du 12 octobre 2017 du ministre de la Région wallonne chargé de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire octroyant, sous conditions, à Gilbert Van Hauwe un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue des Marais, 60b-62 à Châtelet (Bouffioulx) et « ayant pour objet la modification des baies, la régularisation et la réorganisation de la création de 2 logements dans un bâtiment ».

II. Procédure

2. Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Muriel Vanderhelst, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 31 décembre 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 30 janvier 2020.

M^{me} Colette Debroux, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Jean-Marc Rigaux, *loco* M^{es} Philippe Herman et Lise De Coninck, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Aurélie Vandenberghe *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 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

3. Le 19 mars 2015, Gilbert Van Hauwe introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Bouffioulx, rue du Marais n^{os} 60b et 62, cadastré section A, n^o 271P2, et ayant pour objet les actes et travaux suivants :

« Appartement 62 : Réorganisation des espaces intérieurs, élimination cuve et chaudière à mazout.
Rectification installation électrique.
Appartement 60B : Aménagement escalier extérieur (fait).
Appartement 60B & 62 : Fourniture de certificats de conformité pour les installations électriques. ».

En substance, le projet implique la modification des baies ainsi que la régularisation et la réorganisation d'un ancien bâtiment industriel en deux appartements, une partie du bâtiment demeurant par ailleurs à l'usage du propriétaire domicilié dans le bâtiment voisin sis au n^o 60 de la rue de Marais, à savoir des garage, cave et grenier.

Le bien se situe en zone d'espaces verts au plan de secteur de Charleroi et en aires d'espaces verts et forestière au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par le conseil communal de la requérante le 17 mars 2003.

Le 9 mai 2016, un accusé de réception du dossier complet est adressé au demandeur.

4. Une enquête publique est organisée du 12 au 26 mai 2016. Elle ne suscite aucune réclamation.

Les avis suivants sont sollicités et transmis :

- le 10 mai 2016, le département de la Nature et des forêts (D.N.F.) indique ne pas avoir de remarques, « avis favorable »;
- le 25 mai 2016, la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable;
- le 26 mai 2016, la zone de secours Hainaut-Est émet un avis favorable conditionnel.

Le 16 décembre 2016, le collège communal de la requérante refuse le permis sollicité.

5. Le 6 février 2017, le demandeur de permis introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon.

Le 9 mars 2017, après audition du demandeur de permis, la commission d'avis sur les recours émet un avis réputé favorable.

Le 5 avril 2017, outre qu'elle constate que l'enquête publique réalisée n'a visé que la dérogation au plan de secteur et non celles relatives au R.C.U., la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) transmet au ministre une note et un projet de décision de refus du permis.

6. Compte tenu de l'objet limité de la première enquête publique, une seconde enquête publique est organisée du 15 au 29 mai 2017. Elle donne lieu au dépôt d'un plan représentant les positions du coucher du soleil sur le bâtiment.

7. Le 12 octobre 2017, le ministre de l'Aménagement du territoire octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme de régularisation sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

8. La requérante prend un moyen, le premier de la requête, de la violation des articles 123 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) et 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 implique l'examen complet des circonstances de la cause » et du devoir de minutie.

Elle critique l'une des conditions auxquelles est soumis le permis attaqué, à savoir qu'« il soit créé des sas entre les pièces de vie et les espaces réservés aux sanitaires ».

Elle expose qu'il résulte des plans respectifs des logements n^{os} 62 et 60b que les sas peuvent être aménagés soit dans la salle de bains, soit en dehors de celle-ci, et qu'en outre, aucune information n'est donnée quant aux dimensions des sas. Elle fait valoir que cette condition est imprécise et laisse place à une appréciation dans son exécution, dans la manière dont elle doit être exécutée, de sorte qu'en imposant une telle condition, la partie adverse n'a pas motivé adéquatement son acte.

9. En réplique, elle soutient que si l'on considère que la partie adverse ne devait pas être plus précise quant à la condition prévue parce que l'aménagement de sas ne requiert pas un permis d'urbanisme, le bénéficiaire de l'acte pourrait tout simplement décider de ne pas les aménager puisque leur démolition ne nécessite pas non plus de permis et que, partant, la condition imposée serait privée d'effet. Or, estime-t-elle, l'aménagement des sas constitue un élément important de l'autorisation, participant à la qualité du cadre de vie des occupants, sans lequel la partie adverse n'aurait pas délivré le permis de régularisation, de sorte que la modification de cette condition nécessiterait d'ailleurs un permis d'urbanisme. Elle en conclut que « même lorsqu'elle consiste à imposer la réalisation de travaux d'aménagement qui ne nécessitent pas par eux-mêmes, pris isolément, de permis d'urbanisme, la condition doit être précise et déterminer en détail les travaux d'aménagement intérieur qui doivent être réalisés ».

IV.2. Thèse de la partie adverse

10. La partie adverse répond que la commission d'avis sur les recours, après avoir estimé que les logements présentent des caractéristiques permettant d'offrir un cadre de vie acceptable, estime qu'il convient toutefois « de créer des sas entre les pièces de vie et les espaces réservés aux sanitaires », que, de même, l'acte attaqué indique que « des sas doivent être aménagés entre les pièces de vie et les espaces réservés aux sanitaires [et] que les plans produits démontrent la faisabilité de la mise en œuvre de tels sas » et qu'il en impose la création.

Elle ne conteste pas la jurisprudence invoquée par la requérante aux termes de laquelle une condition accompagnant un permis doit notamment être précise et limitée quant à son objet, et ne peut laisser place à une appréciation dans son exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elle doit être exécutée. Après le rappel de la définition usuelle du sas, elle observe cependant que, selon la doctrine, « un principe de raison s'impose toutefois avant de conclure à l'imprécision ».

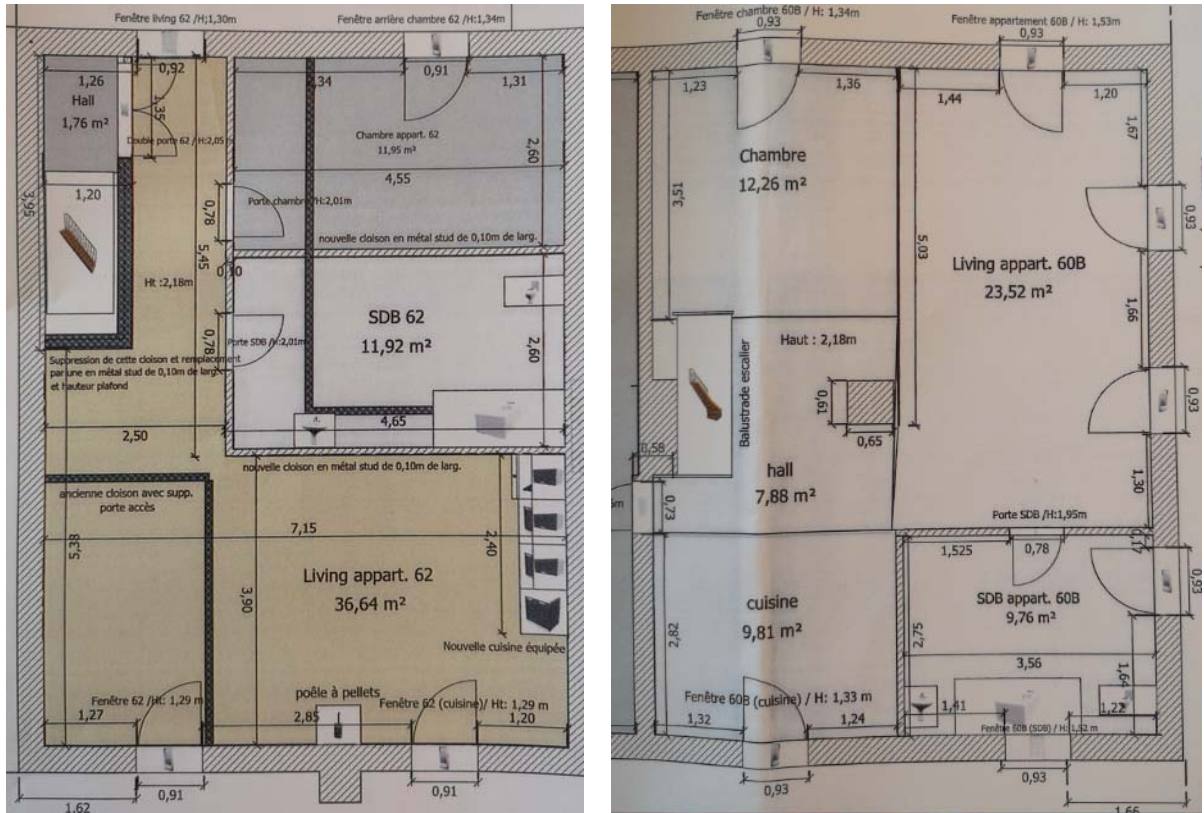
Or, elle considère qu'en l'espèce, « il est manifeste que la condition est limitée quant à son objet, qu'elle ne porte que sur des éléments secondaires et accessoires, qu'elle ne laisse pas place à une appréciation dans son exécution quant à l'opportunité de s'y conformer, qu'elle n'impose pas le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis ou qu'elle ne se réfère pas à un événement futur ou incertain dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité ». Par ailleurs, elle explique qu'il ne lui revenait pas d'être plus précise et de déterminer dans le détail le lieu et la dimension de chacun des sas à aménager dès lors que cet aménagement n'est pas un acte soumis à permis d'urbanisme, au titre de la transformation, au sens de l'article 84, § 1^{er}, 5^o, du CWATUP.

11. Dans son dernier mémoire, elle convient que la condition litigieuse constitue un élément déterminant de l'appréciation du bon aménagement des lieux mais elle estime que le principe de raison susvisé peut amener le Conseil à considérer qu'une condition peut être libellée de façon plus ou moins précise, selon qu'elle porte ou non sur un acte soumis à permis d'urbanisme, d'autant qu'en l'espèce, aucune instance décisionnelle ou d'avis n'a été plus précise quant à ce.

Elle ne conteste pas que l'acte ne précise pas si les sas doivent être placés à l'intérieur ou l'extérieur des salles de bains, ni quelle doit en être la superficie mais elle estime néanmoins la condition suffisamment précise.

IV.3. Examen

12. Les plans respectifs des intérieurs des appartements n° 62 et n° 60b se présentent comme suit :



13. L'acte attaqué contient notamment les considérations suivantes :

« Considérant que deux membres de la Commission d'avis sur les recours ont estimé "[...] que les logements présentent des caractéristiques qui permettent d'offrir un cadre de vie acceptable; qu'il convient toutefois de créer des sas entre les pièces de vie et les espaces réservés aux sanitaires"; que l'autorité de recours partage et se rallie à cette analyse des deux membres de la Commission d'avis sur les recours;

[...]

Considérant que, comme le souligne la Commission d'avis sur les recours dans son avis du 09 mars 2017, des sas doivent être aménagés entre les pièces de vie et les espaces réservés aux sanitaires; que les plans produits démontrent la faisabilité de la mise en œuvre de tels sas ».

Par ailleurs, l'article 1^{er} du dispositif du permis attaqué octroie le permis d'urbanisme sollicité pour autant, notamment, qu'« il soit créé des sas entre les pièces de vie et les espaces réservés aux sanitaires ».

14. Un permis d'urbanisme peut, en vertu de l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUP, être assorti de conditions. Celles-ci doivent être précises et limitées

quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. Elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent se référer à un événement futur ou incertain, ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ce n'est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l'autorité peut délivrer un permis d'urbanisme. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions qui assortissent la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise.

15. En l'espèce, la condition litigieuse imposée constitue un élément déterminant de l'appréciation du bon aménagement des lieux. En l'imposant, l'autorité considère *de facto* qu'à défaut, le projet ne satisferait pas à ce critère. Par conséquent, la circonstance que ladite condition vise ou non des actes ou travaux soumis à permis est sans incidence. Au demeurant, le fait que des plans modificatifs ne soient, le cas échéant, pas requis ne signifie pas pour autant que la condition soit définie de manière suffisamment précise.

La requérante fait valoir qu'en l'état, les sas imposés peuvent être aménagés soit dans la salle de bains, soit en dehors de celle-ci, et qu'en outre, aucune précision n'est donnée quant à leurs dimensions. La partie adverse n'expose pas, quant à elle, la marge de manœuvre limitée qui serait, à son estime, laissée au titulaire du permis, ni *a fortiori* l'acte concrètement attendu du titulaire de permis.

16. La lecture combinée des plans et de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre l'objectif visé par la partie adverse en imposant la création de sas entre les pièces de vie et les locaux sanitaires, ni, partant, la façon dont le bénéficiaire de l'acte pourra s'y conformer. S'il s'agit de séparer davantage la pièce d'eau des autres pièces, cette justification ne se conçoit pas aisément, dès lors que, d'une part, s'il est vrai que la salle de bains sise au n° 60b donne directement sur la pièce de séjour, il n'en va pas de même pour celle du n° 62 qui débouche sur un couloir, et que, d'autre part, l'espace de chaque salle de bains est séparé des autres pièces par des murs et muni d'une porte. À supposer que l'objectif recherché est de garantir une meilleure isolation par un sas placé à l'intérieur de l'espace prévu pour les pièces d'eau, la lecture de l'acte attaqué ne permet en tout cas pas de le conclure.

Il résulte de ce qui précède que la condition à laquelle est soumis le permis d'urbanisme attaqué est imprécise. Elle laisse au titulaire du permis le choix entre diverses options dont l'objectif n'est au demeurant pas nécessairement équivalent. L'acte attaqué ne permet pas de déterminer les travaux à réaliser par le

titulaire du permis pour satisfaire à cette condition et se conformer à la conception du bon aménagement des lieux que la partie adverse a entendu faire prévaloir.

17. Dans cette mesure, le premier moyen est fondé, ce qui suffit à entraîner l'annulation de l'acte attaqué. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner le second moyen.

V. Indemnité de procédure

18. 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 12 octobre 2017 du ministre de la Région wallonne chargé de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire octroyant, sous conditions, à Gilbert VAN HAUWE un permis d'urbanisme relatif à un bien sis rue des Marais, n^{os} 60b-62 à Châtelet (Bouffioulx) et « ayant pour objet la modification des baies, la régularisation et la réorganisation de la création de deux logements dans un bâtiment ».

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 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
20 mai 2020 par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

président de chambre,
conseiller d'État,
conseiller d'État,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux