

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 252.792 du 26 janvier 2022

A. 230.619/XIII-8955

En cause : **DI SENSO** Luigi,
ayant élu domicile chez
M^e Romain VINCENT, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

la ville de Châtelet,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe HERMAN, avocat,
T'Serclaes de Tilly 49-51
6041 Montignies-sur-Sambre,

Partie intervenante :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite par la voie électronique le 6 mai 2020, Luigi Di Senso demande l'annulation de la délibération du 7 février 2020 du collège communal de la ville de Châtelet qui octroie, sous conditions, à Patricia Payen un permis d'urbanisme visant « à transformer et à uniformiser des volumes secondaires arrière destinés à des pièces de vie ainsi qu'à construire une partie étagée sur le volume secondaire accolé au volume principal » relatif à un bien sis rue de Gilly, 129 à Châtelet.

II. Procédure

2. Par une requête introduite par la voie électronique le 11 mai 2020, Luigi Di Senso a demandé la suspension, selon la procédure d'extrême urgence, de l'exécution de la même décision.

Par une requête introduite le 15 mai 2020, la Région wallonne, représentée par son Gouvernement, a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

L'arrêt n° 247.619 du 25 mai 2020 a accueilli la requête en intervention introduite par la Région wallonne, rejeté la demande de suspension de l'exécution et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 2 juin 2020 par la partie requérante.

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

M^{me} Vinciane Franck, 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 adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 16 août 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 14 octobre 2021.

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

M^e Romain Vincent, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Fabien Hans, *loco* M^e Philippe Herman, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Julien Laurent, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Vinciane Franck, 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 utiles à l'examen de la cause

3. Les faits utiles à l'examen de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 247.619 du 25 mai 2020. Il convient de s'y référer.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

4. Le requérant prend un premier moyen de la violation des articles D.IV.4, D.IV.15, D.IV.16 et R.IV.1-1 du Code du développement territorial (CoDT), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, plus particulièrement des principes de minutie, de transparence et de légalité, de l'erreur dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'excès et du détournement de pouvoir.

5. Il fait grief à la partie adverse de ne pas avoir sollicité l'avis du fonctionnaire délégué au motif que le projet porte sur des actes et travaux d'impact limité alors que tel n'est pas le cas. Il fait valoir que la partie adverse ne justifie pas de manière adéquate l'application du régime des permis d'impact limité tels que visés à l'article R.IV.1-1, A7 et B3, du Code précité.

D'une part, il relève que ces dispositions ne sont pas applicables en l'espèce, dès lors qu'il s'agit notamment de la modification d'une baie au rez-de-chaussée du volume secondaire et qu'il ne s'agit pas de la transformation « sans agrandissement ».

D'autre part, il estime que le projet n'entre manifestement pas dans le cadre des actes et travaux d'impact limité au vu de l'emprise au sol de la construction transformée qui est plus que doublée.

Il explique qu'à la lecture de la description de la demande figurant dans l'acte attaqué, le projet autorisé aboutit en réalité à la réalisation d'une construction unique composée d'un volume principal à toiture à versant et de deux volumes secondaires en « escalier », en lieu et place de quatre volumes préexistants, ce qui correspond à une « transformation » au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 5°, du CoDT, et que, pour bénéficier du régime des actes et travaux d'impact limité au sens de l'article R.IV.1-1, B8, du même Code, l'emprise au sol de l'ensemble formé ne peut qu'au maximum être doublée, *quod non* en l'espèce. Il indique qu'en effet, « la globalité de l'ensemble restructuré incluant le dispositif représente une surface d'occupation au sol de 55,96 m² », à mettre en comparaison avec « la surface

d'emprise au sol du rez-de-chaussée du volume bâti originel lequel se développe sur une emprise au sol de 50,96 m²», en sorte que l'emprise au sol de l'ensemble architectural est plus que doublée.

6. En réplique, il insiste sur le fait que les travaux de transformation ne relèvent pas de la notion d'actes et travaux d'impact limité, car « "l'ensemble formé" aboutit en effet à la création d'une surface d'occupation au sol de 55,96 m² en ce qui concerne les volumes secondaires suite aux transformations qui ont été autorisées par l'acte attaqué, soit un "ensemble formé" de 106,92 m² en comparaison au volume principal d'une superficie initiale de 50,96 m² ».

IV.2. Examen

7. L'acte attaqué contient notamment le motif suivant :

« Les travaux, objets de la demande, sont d'impact limité en application de l'article R.IV.1-1 points A7 et B3. L'avis du Fonctionnaire délégué ne doit dès lors pas être sollicité en application de l'article D.IV.15 du CoDT ».

Soutenant que les dispositions susvisées ne sont pas applicables en l'espèce, le premier moyen de la requête se réfère à l'article R.IV.1-1, A7 et B3, du CoDT, tel que modifié par l'arrêté du 9 mai 2019 modifiant la partie réglementaire du Code du développement territorial, publié au *Moniteur belge* le 14 novembre 2019.

L'arrêt n° 248.896 du 12 novembre 2020 a annulé, au terme de débats succincts, l'article 38 de l'arrêté du 9 mai 2019 précité qui disposait que « [l]e présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} septembre 2019 ». L'arrêt précise que l'entrée en vigueur de l'arrêté du Gouvernement wallon précité est, en conséquence, fixée au 24 novembre 2019.

L'article 37 de l'arrêté du 9 mai 2019 précité prévoit ce qui suit :

« Les demandes de permis d'urbanisme [...] dont le dépôt, attesté par un récépissé ou dont la réception de l'envoi, attestée par un accusé de réception postal ou assimilé est antérieure à l'entrée en vigueur du présent arrêté, poursuivent leur instruction sur la base des dispositions en vigueur à la date du récépissé ou de l'accusé de réception de la demande ».

L'annulation ayant une portée rétroactive, c'est à bon droit que la partie adverse a, en l'espèce, fait application à la demande de permis dont le récépissé est daté du 20 septembre 2019, de la réglementation applicable avant l'entrée en vigueur de l'arrêté précité.

8. L'article R.IV.1-1 du CoDT, alors applicable, dispose comme suit :

« Sont d'impact limité au sens des articles D.IV.15 et D.IV.48 :

[...]

[A7] L'obturation, l'ouverture ou la modification de portes ou de baies qui ne remplissent pas les conditions visées aux points 5 et 6.

[...]

[B3] La transformation d'une construction existante autre que celles visées aux points 1 et 2 pour autant que l'emprise au sol de l'ensemble formé soit au maximum doublée ».

Le requérant ne conteste pas que l'article R.IV.1-1, A7, du CoDT, dans la version susvisée, est applicable en l'espèce. Il n'est pas non plus contesté que la transformation projetée est autre que celles visées aux points 1 et 2 auxquels l'article R.IV.1-1, B3, du CoDT fait référence, qui concernent des pièces non destinées à l'habitation.

9. En ce qui concerne l'emprise au sol, il peut être fait appel à la définition qui en est désormais donnée par l'article R.IV.1-1, alinéa 6, 2°, du CoDT, fût-elle non applicable *ratione temporis*, dès lors qu'en fait, elle correspond à la pratique professionnelle. Il s'agit de « la surface qui correspond à la projection verticale au sol, calculée à partir de l'extérieur des murs, de l'installation ou de la construction, exception faite des saillies traditionnelles ou des éléments architecturaux tels des oriels, des balcons en porte-à-faux non couverts, des débordements de toiture ».

À cet égard, le requérant indique que la surface du bâti originel est de 50,96 m² et que la surface d'occupation au sol de l'ensemble restructuré atteindra 55,96 m², ce qui, à son estime, constituera une surface plus que doublée. Cette affirmation n'est pas compréhensible dès lors qu'en réalité, la différence de l'emprise au sol n'est que de 5 m².

L'acte attaqué décrit lui-même l'évolution de la construction induite par le projet comme suit :

- avant les actes et travaux projetés, le bien est composé d'un volume principal et de sept volumes secondaires arrières;
- après travaux, le volume principal est inchangé, les volumes secondaires 1 et 2 sont unifiés et complétés par une pergola de 8,50 m², les volumes secondaires 3 et 4 sont unifiés, le volume secondaire 5 est détruit et les volumes secondaires 6 et 7, formant un volume secondaire isolé, sont inchangés.

Les plans confirment qu'il n'y aura d'augmentation d'emprise au sol que par la pergola, tandis que le petit volume secondaire 5 sera détruit. Dans ces conditions, il n'est pas établi que l'emprise au sol sera plus que doublée.

10. Dans son mémoire en réplique, le requérant additionne les surfaces respectivement de 50,96 m² et de 55,96 m², sans toutefois indiquer son raisonnement. Or, au vu de la définition susvisée de l'emprise au sol, la surface à prendre en considération au sol est limitée au rez-de-chaussée et ne peut inclure les étages ni les saillies.

11. Les travaux projetés entrent donc bien dans la catégorie des travaux d'impact limité énoncée à l'article R.IV.1-1, B3 ancien, du CoDT, pour lesquels le collège communal peut octroyer un permis d'urbanisme sans solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

Quant à l'article D.IV.16, alinéa 1^{er}, 3°, du CoDT, il n'est pas applicable en l'espèce puisqu'il suppose un ou plusieurs écarts par rapport à la carte d'affectation des sols ou au guide régional d'urbanisme, écarts non présents ni invoqués dans la présente affaire.

Le premier moyen n'est pas fondé.

V. Troisième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

12. Le requérant prend un moyen, le troisième de la requête, de la violation des articles D.IV.5 et suivants du CoDT, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, et particulièrement des principes de minutie, de transparence et de légalité, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il expose qu'à la lecture du formulaire de demande de permis, le demandeur identifie trois écarts au guide communal d'urbanisme (GCU) de la ville de Châtelet, à savoir aux articles 2.1.1, 6.1.1 et 6.2 qui ont respectivement trait à la hauteur de la construction par rapport aux constructions voisines, aux proportions des baies et au rythme dominant vertical qu'elles doivent présenter. Il observe que l'acte attaqué y ajoute un écart à l'article 1.5.4.2 concernant la distance à respecter entre les volumes secondaires isolés et le volume principal.

13. En une branche, la première du moyen, il fait valoir que trois autres écarts auraient dû être identifiés par la partie adverse, *quod non*.

D'une part, il rappelle la teneur des articles 1.4.1 à 1.4.3 du GCU qui prévoient que les volumes principaux sont implantés sur l'alignement et en ordre continu, que la profondeur de construction du volume principal est de 12 mètres et que la profondeur de construction du volume secondaire contigu adossé est de 20 mètres maximum depuis l'alignement. Il reproduit également l'article 1.5.1.1 du GCU relatif à la profondeur totale de 20 mètres autorisée pour les volumes secondaires rez et attenants, contigus à l'élévation arrière du volume principal. Il constate qu'en l'espèce, l'ensemble constitué du volume principal et des volumes secondaires présente une profondeur de 22,30 mètres, ce qui ressort de l'acte attaqué lui-même qui indique que « la profondeur totale de construction (volume principal et volumes secondaires contigus) serait ramenée à 22,30 mètres ».

D'autre part, il expose qu'à la lecture des articles 3.2.3.1 à 3.2.3.4 du GCU, les toitures plates sur les volumes secondaires contigus ne sont autorisées qu'au-delà des 6 premiers mètres du volume secondaire, alors qu'en l'espèce, l'ensemble des volumes secondaires présente une toiture plate.

Enfin, il fait valoir que le projet autorisé s'écarte également de la prescription de l'article 4.1.3.1.7 du GCU qui prévoit que les matériaux des volumes secondaires contigus sont les mêmes que ceux du bâtiment principal, alors qu'en l'espèce, les matériaux de façade sont une brique de parement brun rouge tandis que les volumes secondaires sont couverts par un enduit clair.

14. Il conclut sur la première branche qu'« il apparaît que la partie adverse n'a pas identifié une série d'écarts et *a fortiori*, n'a pas motivé l'acte attaqué au regard de ces écarts de sorte qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation, une erreur de droit et a violé les dispositions visées au moyen ».

V.2. Thèses des parties adverse et intervenante

15. Sur la première branche du moyen, la partie adverse répond en substance qu'aux termes d'une lecture combinée des articles 1.4.2 et 1.4.3 du GCU, la profondeur de construction du volume principal de 12 mètres et celle du volume secondaire contigu adossé de 20 mètres s'additionnent pour permettre une construction d'une profondeur totale de 32 mètres, profondeur respectée par le projet, que la règle de l'article 1.5.1.1 du GCU ne peut viser que les volumes secondaires rez et attenants à la construction, sans englober le volume principal et

qu'en l'espèce, les 20 mètres prescrits pour les seuls volumes attenants ne sont pas atteints.

À propos du deuxième écart retenu par le requérant, elle fait valoir en substance qu'au vu de la profondeur nettement supérieure à 6 mètres du volume secondaire contigu, la prescription 3.2.3.4 du GCU s'applique certes mais elle permet, sans l'imposer, une toiture à deux versants sur les 6 premiers mètres.

Sur le troisième écart, elle fait en substance valoir qu'en façade arrière, le volume principal est pourvu d'un enduit de teinte claire, à l'instar des volumes secondaires unifiés en projet, de sorte qu'il n'y a pas d'écart au GCU.

16. La partie intervenante considère qu'il appartient à la partie adverse de défendre son acte.

V.3. Mémoire en réplique

17. Le requérant réplique qu'affirmer que le GCU autorise une construction d'une profondeur totale de 32 mètres procède d'une lecture erronée des articles 1.4.1 à 1.4.3 et 1.5.1.1 du GCU, dès lors que ces prescriptions précisent que la profondeur se calcule « à compter de l'alignement » et doivent donc se comprendre comme permettant une profondeur maximale de 20 mètres avec un volume principal d'une profondeur maximale de 12 mètres. À son estime, un écart par rapport au GCU aurait donc, en l'espèce, dû être demandé puisque le projet litigieux a une profondeur totale de 22,30 mètres.

À propos de l'écart au regard de l'article 3.2.3.4 du GCU, relatif à la toiture plate du volume secondaire contigu, il observe que si cette disposition n'interdit pas la réalisation d'une toiture plate sur les 6 premiers mètres, les autres indications du guide « prévoient spécifiquement la réalisation de toitures à versants pour les volumes secondaires », de sorte qu'il faut interpréter la prescription en cause comme n'autorisant une toiture plate que sur les volumes secondaires de plus de 6 mètres et au-delà des 6 mètres.

Quant au troisième écart, il estime que la thèse défendue par la partie adverse donne à l'article 4.1.3.1.7 du GCU, une portée plus importante que ne le prévoit le texte.

V.4. Examen

18. L'article D.IV.5 du CoDT dispose notamment comme suit :

« Un permis ou un certificat d'urbanisme n° 2 peut s'écarter du schéma de développement du territoire lorsqu'il s'applique, d'un schéma de développement pluricommunal, d'un schéma de développement communal, d'un schéma d'orientation local, d'une carte d'affectation des sols, du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet:

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme contenus dans le schéma, la carte d'affectation des sols, le guide ou le permis d'urbanisation;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

En vertu de l'article D.III.8 du même Code, le guide communal d'urbanisme a valeur indicative. Un permis d'urbanisme peut s'en écarter conformément à l'article D.IV.5 du CoDT si l'autorité démontre, après avoir identifié les écarts induits par le projet, que celui-ci respecte les conditions qui y sont fixées, par une motivation adéquate.

19. En l'espèce, le collège communal relève quatre écarts par rapport au guide communal d'urbanisme et les accorde au terme de la motivation suivante :

« Écarts

Le premier écart concerne la distance séparant le premier volume isolé des volumes secondaires contigus, qui serait inférieure à 3 m (± 1 m). Cet écart est indirectement généré par la démolition du cinquième volume secondaire et n'est pas de nature à porter atteinte au cadre bâti. Il peut être considéré comme exceptionnel et mineur dans le cas d'espèce.

Le deuxième écart concerne la hauteur sous corniche du volume secondaire étagé projeté qui ne serait pas en équilibre avec celle des volumes secondaires voisins. L'auteur de projet motive cet écart comme suit :

“ La rehausse (étage 1) de l'annexe respecte l'imposition de présenter une hauteur sous corniche inférieure à 6 m avec une implantation à moins de 15 m de profondeur de construction (voir plan).

Le gabarit global est même moindre que les volumes secondaires des propriétés du n° 133 (photos 1 et 3) et n° 123 (photos n° 1 et 4) (en cours de travaux). Par contre, si les hauteurs de corniche et faîte semblent en décrochage c'est parce que les constructions suivent la pente de la voirie”.

Le reportage photographique permet en effet de constater la présence de volumes secondaires arrière sur deux niveaux dans le contexte bâti proche. Le projet serait situé entre deux parcelles présentant des volumes secondaires arrière REZ couverts par une toiture plate (à droite du projet) et des toitures à versant unique (à gauche du projet).

La partie étagée projetée présenterait une volumétrie simple et une hauteur de plancher en relation avec celles des planchers du volume principal, permettant un aménagement fonctionnel du bâtiment.

La profondeur du volume secondaire étagé ne serait pas excessive (4,19 m) et ne dépasserait pas la profondeur de 15 mètres maximum prescrite par le Guide en ce qui concerne les volumes secondaires étages (± 14 m).

Dès lors, l'écart peut être considéré comme exceptionnel et mineur dans le cas d'espèce.

Les deux écarts suivants concernent les baies prévues en façade arrière du volume secondaire étagé, dont les proportions ne se réfèrent pas à celles des baies des constructions voisines, ainsi que la dominante horizontale d'une de ces baies. L'auteur de projet motive ces écarts comme suit :

“ La proportion de pleins-vides reste sensiblement la même. La dominante verticale préexistante est proposée en surface ‘carrée’ : au RdC, dans le but d’augmenter la luminosité de la pièce qui s’ouvre directement sur la terrasse (on ne peut l’élargir) et à l’étage, pour conserver une homogénéité avec ce RdC (...)”.

La forme de la baie prévue à l’étage est déterminée tant par les vues qu’elle permettrait vers la zone de cours et jardins que par la fonction de la pièce envisagée (atelier de peinture), justifiant un apport maximal de lumière naturelle. En outre, la division du châssis procure une verticalité aux menuiseries et participe ainsi à l’harmonisation de la façade arrière.

Même si les baies en question présentent des proportions différant de celles des constructions voisines, force est de constater qu’elles ne seraient pas visibles depuis la voirie et ne compromettraient pas le caractère architectural des lieux. Ces écarts peuvent dès lors être considérés comme mineurs dans le cas d’espèce.

[...]

Au vu de ce qui précède, les conditions de l’article D.IV.5. du CoDT sont rencontrées. Les travaux projetés respecteraient le bon aménagement des paysages bâti et non bâti et ne compromettraient pas les objectifs de développement territorial, d’aménagement du territoire ou d’urbanisme contenus dans le Guide communal d’urbanisme ».

L’acte attaqué indique que le bien sur lequel s’implante le projet est situé en aire de bâtisses agglomérées (aire n° 3) au GCU. Lui sont donc applicables les prescriptions particulières relatives à cette aire. Le requérant affirme que le projet s’écarte également d’autres prescriptions littérales du guide communal d’urbanisme.

20. La prescription 1.4. relative à l’implantation des « volumes principaux » contient notamment les dispositions suivantes :

- « 1.4.1. les volumes principaux, accompagnés éventuellement de volume(s) secondaire(s) contigu(s) adossé(s) latéralement devront être implantés sur l’alignement et en ordre continu.
- 1.4.2. la profondeur de construction du volume principal est de 12 m.
- 1.4.3. la profondeur de construction du volume secondaire contigu adossé est de 20 m maximum depuis l’alignement; ceci permettra d’implanter ces volumes soit sur l’alignement, soit en recul de celui-ci selon les conditions particulières ci-après, soit encore à l’arrière du volume principal ».

La prescription 1.5. relative à l’implantation des « volumes secondaires arrières » est notamment rédigée comme il suit :

- « 1.5.1. volumes secondaires contigus à l’élévation arrière du volume principal :
 - 1.5.1.1. Les volumes secondaires rez et attenant à la construction principale sont autorisés jusqu’à une profondeur totale de construction de 20 m au maximum à compter de l’alignement à condition de conserver un recul arrière de 6 m au minimum par rapport à la limite arrière de la parcelle ».

Il résulte d’une lecture combinée des dispositions qui précèdent que la profondeur de construction prévue pour le volume principal dont l’implantation doit

avoir lieu sur l'alignement est de 12 mètres et que, si un recul minimal de 6 mètres est conservé par rapport à la limite arrière de la parcelle, le rez de l'éventuel volume secondaire arrière, attenant à ce volume principal, est autorisé jusqu'à une profondeur maximale de 20 mètres depuis « l'alignement », la profondeur du volume principal y étant dès lors incluse, tandis qu'un volume secondaire contigu attenant latéralement à la construction principale peut, le cas échéant, atteindre seul une telle profondeur de 20 mètres.

En l'espèce, l'acte attaqué indique qu'après les travaux, la profondeur totale de la construction, englobant le volume principal et les volumes secondaires contigus arrières, sera « ramenée à 22,30 mètres ». Aucun motif de l'acte attaqué ne permet pourtant d'établir que l'écart relatif à la profondeur totale précitée de 20 mètres a été identifié comme tel et examiné par l'auteur de l'acte attaqué au regard des conditions de l'article D.IV.5. du CoDT.

Le premier grief est fondé.

21. Par ailleurs, les dispositions 3.2.3.1 à 3.2.3.4 du GCU, visées par le requérant, figurent sous le titre « 3.2.3. Volumes secondaires contigus adossés latéralement ». Or, l'acte attaqué indique qu'en situation actuelle, « le bien est composé d'un volume principal et de sept volumes secondaires arrière » et que « la demande consiste à transformer et à uniformiser des volumes secondaires arrière destinés à des pièces de vie ainsi qu'à construire une partie étagée (18,60 m²) sur le volume secondaire accolé au volume principal ». Ainsi, seuls des volumes secondaires arrières sont concernés par le projet.

À cet égard, l'acte attaqué précise que la partie étagée des premier et deuxième volumes secondaires, unifiés et rehaussés, sera couverte par une toiture plate, que l'ensemble formé par les troisième et quatrième volumes secondaires, unifiés et homogénéisés, sera réalisé sur un niveau couvert par une toiture plate et que le volume secondaire isolé, formé par les sixième et septième volumes secondaires inchangés, sera couvert en partie par une toiture plate et en partie par une toiture à versant unique.

Sous l'intitulé « 3.2.2. Volumes secondaires contigus arrières », la prescription 3.2.2.1. autorise une « toiture plate », sans condition spécifique en ce qui concerne la toiture des 6 premiers mètres d'un tel volume.

Le deuxième grief n'est pas fondé.

22. Enfin, la prescription 4.1.3.1.7 du GCU dispose que « les matériaux des volumes secondaires contigus sont les mêmes que ceux du bâtiment principal ». Au préalable, la prescription 4.1.1 précise que « la tonalité et la texture des matériaux de la nouvelle construction ou de la transformation s'harmonisent avec celles des constructions voisines ou de la construction existante ».

En l'espèce, l'auteur de l'acte attaqué constate que les élévations du volume principal « sont réalisées en briques de parement de ton rouge-brun pour la façade avant et en enduit de ton gris pour la façade arrière » et que, selon le projet, les élévations de l'extension et le rez-de-chaussée existant du premier volume secondaire unifié sont « couvertes d'un enduit de ton clair sur isolant » et les élévations du second volume secondaire arrière unifié, « réalisées en enduit de ton gris clair sur isolant ». L'autorité a pu valablement considérer que le projet ne s'écarte pas du GCU à cet égard et que l'harmonie préconisée par la disposition 4.1.1 précitée est préservée, dès lors que « les matériaux projetés [sont] sobres et en harmonie avec le contexte immédiat, caractérisé par des constructions aux matériaux et aux tonalités hétéroclites (brique, blocs, enduit; tons blanc, gris clair, rouge-brun...) ».

Le troisième grief n'est pas fondé.

La première branche du troisième moyen est partiellement fondée.

VI. Quatrième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

23. Le requérant prend un quatrième moyen de la violation de l'article D.VIII.6 du CoDT, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et plus particulièrement du principe de minutie, de transparence et de légalité, de l'effet utile de l'annonce de projet et des mesures particulières de publicité, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Il fait valoir que, certains écarts n'ayant été identifiés ni dans le dossier de demande de permis, ni dans l'avis d'annonce de projet, comme cela résulte du troisième moyen, il n'a pas pu faire valoir ses remarques et observations à cet égard.

VI.2. Thèses des parties adverse et intervenante

24. La partie adverse répond que le moyen est irrecevable en tant qu'il invoque la violation de la loi du 29 juillet 1991 précitée et des principes de bonne administration tels que visés au moyen, à défaut d'exposer en quoi ces dispositions auraient été méconnues. Pour le surplus, elle estime que le moyen qui repose sur la première branche du troisième moyen doit être rejeté pour les mêmes motifs.

25. La partie intervenante considère qu'il appartient à la partie adverse de défendre son acte.

VI.3. Examen

26. L'article D.IV.40, alinéa 3, du CoDT dispose que les demandes impliquant un ou plusieurs écarts aux règlements adoptés avant l'entrée en vigueur du Code et devenus guides sont soumises à une annonce de projet et ce, jusqu'à la révision ou l'abrogation du guide.

L'article D.VIII.6, alinéa 1^{er}, du CoDT dispose que l'annonce de projet s'effectue par l'apposition d'un avis sur le terrain par le demandeur et par l'affichage de l'avis aux endroits habituels d'affichage par la commune. L'alinéa 4 de la même disposition dispose comme suit :

« L'avis comporte au minimum une description des caractéristiques essentielles du projet, le fait que le projet s'écarte d'un plan communal d'aménagement adopté avant l'entrée en vigueur du Code et devenu schéma d'orientation local, d'un règlement adopté avant l'entrée en vigueur du Code et devenu guide ou d'un permis d'urbanisation, la période durant laquelle les réclamations et observations peuvent être envoyées au collège ainsi que les jours, heures et lieu où toute personne peut consulter le dossier ».

27. En l'espèce, il a été exposé à l'occasion du troisième moyen que la demande de permis implique un écart au GCU quant à la profondeur totale de la construction qui n'a pas été mentionné dans le formulaire de demande de permis, ni identifié et examiné comme tel par l'auteur de l'acte attaqué.

Dès lors que le requérant n'a pas été en mesure de faire valoir ses observations à cet égard, le quatrième moyen est fondé dans la même mesure que le troisième moyen.

VII. Autres moyens

28. Les troisième moyen, première branche, et quatrième moyen sont fondés dans la mesure qui précède. Les autres moyens, à les supposer fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VIII. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure. Il y a lieu de faire droit à sa demande, à concurrence du montant de base majoré de 20% en vertu de l'article 67, §§1^{er} et 2, du règlement général de procédure.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la délibération du 7 février 2020 du collège communal de la ville de Châtelet qui octroie, sous conditions, à Patricia Payen un permis d'urbanisme visant « à transformer et à uniformiser des volumes secondaires arrière destinés à des pièces de vie ainsi qu'à construire une partie étagée sur le volume secondaire accolé au volume principal » relatif à un bien sis rue de Gilly, 129 à Châtelet.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 400 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 26 janvier 2022 par :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Florence Piret,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux