

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 255.656 du 31 janvier 2023

A. 227.263/XIII-8.560

En cause : **DUNESME** Christine,
ayant élu domicile chez
M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux,

contre :

la ville de Châtelet,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

Partie intervenante :

GALKA Nathalie,
ayant élu domicile chez
M^e Jean BOUDRY, avocat,
rue Georges Attout 56
5004 Bouge.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 21 janvier 2019, Christine Dunesme demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 9 novembre 2018 par le collège communal de Châtelet à Nathalie Galka, ayant pour objet la régularisation de la construction d'un mur de clôture et le remplacement des matériaux de couverture du versant arrière de la toiture du volume principal sur un bien sis rue de la Justice, 569 à Châtelet.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 6 mars 2019, Nathalie Galka a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 25 mars 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Xavier Hubinon, auditeur adjoint 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 28 octobre 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 24 novembre 2022.

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

M^e Alessandro Marinelli, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Philippe Herman, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et M^e Éric Ntini Kasoko, *loco* M^e Jean Boudry, avocat, comparaisant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Xavier Hubinon, auditeur adjoint, 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. Dans le courant de l'année 2018, Nathalie Galka introduit une demande de permis d'urbanisme, ayant pour objet la régularisation de la construction d'un mur de clôture et le remplacement des matériaux de couverture du versant arrière du volume principal sur un bien sis rue de la Justice, 569 à Châtelet, sur une parcelle cadastrée 1^{ère} division, section C, n° 80 E.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, dans le périmètre du permis

d'urbanisation « Chardon Roger » – anciennement permis de lotir –, approuvé par le collège communal de la ville de Châtelet le 7 septembre 1983, en zone « d'habitat de densité moyenne à faible » au schéma de développement communal (SDC), approuvé le 24 juin 1996, et en aire de « bâtisses pavillonnaires » (aire n° 5) au guide communal d'urbanisme (GCU), approuvé le 17 mars 2003.

Le récépissé de dépôt de la demande est établi le 12 juillet 2018.

Le 30 juillet 2018, l'administration communale notifie à la demanderesse de permis un relevé des pièces manquantes à transmettre. Il est donné suite à cette demande le 23 août 2018.

4. Le 10 septembre 2018, le dossier de demande est déclaré complet et recevable par le collège communal, qui le transmet à la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM).

À défaut d'un avis émis dans le délai de 30 jours, l'avis de la commission est réputé favorable.

5. Conformément à l'article D.IV.40 du Code du développement territorial (CoDT), une annonce de projet est organisée du 26 septembre 2018 au 3 octobre 2018. Elle indique ce qui suit :

« Le projet consiste à régulariser un mur de clôture et la couverture d'une toiture et présente les caractéristiques suivantes :

Le projet s'écarte du permis d'urbanisation pour les motifs suivants :
Point X des prescriptions du lotissement : les murs de clôture sont constitués de plaques de béton d'une hauteur visible de 0,50 m avec piquets reliés d'un treillis métallique plastifié d'une hauteur totale maximum de 2 m, or la régularisation concerne le placement d'une clôture réalisées en plaques de béton glissées entre poteaux et d'une hauteur de 2 m ».

Elle donne lieu à une réclamation, émanant de la requérante, et portant sur l'esthétisme de la clôture, les risques d'inondation, l'impossibilité d'entretenir une haie, l'incompatibilité du matériau utilisé au regard des autres clôtures et les risques d'incivilité.

6. Le 22 octobre 2018, le service Urbanisme de la partie adverse émet un avis favorable sur la demande.

7. Par une délibération du 9 novembre 2018, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

8. La requérante prend un moyen unique de la violation du principe général de droit selon lequel l'annonce de projet doit avoir un effet utile, de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, du devoir de minutie et de l'erreur manifeste d'appréciation.

9. En une première branche, elle fait grief à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir méconnu l'effet utile de l'annonce de projet, en ne mentionnant pas, dans l'avis d'annonce, les écarts au GCU que le projet implique. Elle observe, à cet égard, que l'avis précité se borne à mentionner un écart à une prescription du permis de lotir de 1983 mais ne fait pas état d'un écart au GCU en ce qui concerne la clôture litigieuse, alors qu'il est manifeste, ladite clôture étant totalement étrangère aux matériaux et caractéristiques préconisés par le point 8 du GCU.

Au préalable, elle rappelle que l'article R.VIII.6-1 du Code du développement territorial (CoDT) prévoit que l'avis d'annonce de projet « comporte au minimum les indications reprises dans le modèle qui figure en annexe 25 » et que ladite annexe prévoit, en note de bas de page, l'obligation d'y « décrire les caractéristiques essentielles du projet et préciser s'il s'écarte de ou déroge à un plan, schéma ou guide ou à une carte d'affectation des sols ». Elle estime qu'il en résulte que la jurisprudence dégagée sous l'empire du CWATUP concernant l'effet utile de l'enquête publique est toujours d'application.

10. Dans une deuxième branche, elle fait valoir que, n'étant pas identifiés dans l'avis d'annonce de projet ni dans la décision, les écarts du projet au GCU ne sont pas non plus adéquatement motivés dans l'acte attaqué, au regard de l'article D.IV.5 du CoDT qui requiert, notamment, la démonstration que le projet ne compromet pas les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme du guide.

11. En une troisième branche, elle reproche à l'acte attaqué de ne pas être adéquatement motivé à propos de l'écart du projet aux prescriptions du permis d'urbanisation de 1983, au regard de l'article D.IV.5 du CoDT précité.

Elle observe que la partie adverse admet l'écart au permis d'urbanisation de 1983 pour les raisons que l'acte attaqué détaille mais, à son estime, aucun des éléments ainsi retenus ne démontre que le projet ne compromet pas « les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme » de

l'instrument susvisé, et qu'en réalité, la motivation de l'acte attaqué ne fait que l'affirmer, sans en faire la démonstration, de sorte qu'elle est stéréotypée.

12. Dans une quatrième branche, elle considère que l'auteur de l'acte attaqué omet, à tort, de tenir compte des clôtures présentes dans le contexte bâti environnant et qu'il commet une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet s'y intègre.

Prenant appui sur le reportage photographique des clôtures du voisinage qu'elle dépose, elle considère que la clôture litigieuse est totalement étrangère aux clôtures avoisinantes qui « présentent une homogénéité incontestable et sont principalement caractérisées par des haies ou, plus rarement, des clôtures en treillis vert ». Elle conteste, sur ce point, la motivation de l'acte attaqué qui prétend que la clôture de la partie intervenante présente un aspect sobre et contemporain s'intégrant au contexte bâti.

13. En réplique, sur la première branche, elle précise que, lors de sa réclamation dans le cadre de l'annonce de projet, elle ignorait que la clôture contestée s'écarterait des prescriptions du GCU, dont les règles de protection lui étaient inconnues, et que, si l'annonce de projet l'avait mentionné, elle aurait pu, dès ce moment, « faire valoir que d'autres matériaux, prévus au GCU, peuvent tout aussi bien s'intégrer au contexte, [voire] mieux ».

En substance, sur les deuxième et troisième branches, elle insiste sur l'obligation, prescrite par l'article D.IV.5 du CoDT précité, de « démontrer » qu'un projet qui s'écarte du contenu à valeur indicative d'un guide ou d'un permis d'urbanisation, ne compromet pas « les objectifs » de ces instruments, de sorte qu'il est inexact de soutenir que l'autorité n'est pas tenue de « fournir une quelconque démonstration de ce qu'elle prétend pour admettre un écart ». En ce qui concerne l'écart au GCU, elle explique que si les termes « unique écart sollicité au GCU » se trouvent dans la motivation de l'acte attaqué, cela procède d'une « coquille », puisqu'il n'est identifié nulle part ailleurs, comme tel, dans l'acte attaqué.

Sur la quatrième branche, elle conteste que la clôture litigieuse soit comparable à un mur de clôture présent dans la même rue, auquel la partie intervenante se réfère, dès lors qu'on ignore s'il a fait l'objet d'un permis d'urbanisme, qu'il se trouve de l'autre côté de la rue, à plus de 90 mètres, qu'il ne se trouve pas dans le lotissement concerné et que les clôtures présentent des différences esthétiques, la seconde consistant en une « “imitation brique” donnant un aspect plus noble » que des dalles en béton lisse. Elle maintient cet argument dans son dernier mémoire.

IV.2. Thèse de la partie adverse

14. La partie adverse répond que le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation du principe de bonne administration et du devoir de minutie, à défaut d'exposer en quoi ils seraient violés.

15. Sur la première branche, elle précise que la clôture litigieuse est implantée en fond de parcelle, sur les 13 derniers mètres le long de la limite latérale gauche et sur 26 mètres le long de la limite arrière de la parcelle, qu'elle est réalisée en panneaux de béton de ton gris anthracite structurés sur une face et lisses sur l'autre face, glissés entre poteaux et qu'elle présente une hauteur de 1,94 mètre. Elle en déduit qu'elle ne déroge aux prescriptions du GCU qu'en ce qui concerne les matériaux utilisés pour réaliser la clôture. Elle considère que la requérante a pu faire valoir utilement ses observations sur ce point dans le cadre de l'annonce de projet et que, partant, elle n'a pas intérêt au moyen.

16. Sur les deuxième et troisième branches, elle répond que l'acte attaqué prend bien en considération tant les écarts au permis d'urbanisation de 1983 que ceux au GCU, qu'au vu des extraits qu'elle cite, il est longuement motivé tant en fait qu'en droit, notamment au regard de l'article D.IV.5 du CoDT, et qu'une telle motivation n'est pas stéréotypée. Elle souligne qu'il ne lui appartient pas d'effectuer une quelconque démonstration mais bien d'indiquer les considérations qui fondent la décision en droit et en fait, *quod est* en l'espèce.

17. Sur la quatrième branche, elle rappelle que le Conseil d'État ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité décidante et ne peut sanctionner qu'une erreur manifeste d'appréciation.

À cet égard, elle reproduit un passage de l'acte attaqué qui, à son estime, établit qu'elle a bien pris en considération l'incompatibilité du matériau utilisé pour la clôture contestée avec le lieu et les clôtures avoisinantes, de même que les caractéristiques de la clôture au regard du cadre bâti et non bâti environnant. Elle estime qu'en considérant que « les matériaux mis en œuvre sont de bonne facture et permettent des facilités d'entretien garantissant la longévité d'une finition correcte de part et d'autre de la clôture », que « la clôture réalisée présente un aspect sobre et contemporain s'intégrant dans le cadre bâti », que « le projet ne compromettrait pas le caractère architectural et urbanistique des lieux », que « la clôture et le revêtement de toiture sont adaptés au cadre bâti » et que « les travaux réalisés contribuent à l'aménagement des paysages bâti et non bâti par l'utilisation de matériaux neutres et adaptés », elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation.

IV.3. Thèse de la partie intervenante

18. Sur la recevabilité du moyen, la partie intervenante s'interroge sur l'existence d'un principe général de droit de « l'effet utile de l'annonce de projet » et, en tout état de cause, elle ne perçoit pas de quel droit la requérante aurait été privée dans ce cadre. Par ailleurs, elle soulève une exception d'irrecevabilité du moyen semblable à celle invoquée par la partie adverse, en tant qu'est invoquée la violation des principes de bonne administration et de devoir de minutie.

19. Pour le surplus, elle considère qu'au vu de l'extrait qu'elle reproduit et dont elle souligne des passages, l'acte attaqué est longuement et correctement motivé tant en droit qu'en fait, que l'obligation de motivation formelle des actes administratifs ne contraint pas l'autorité à fournir quelque démonstration que ce soit et que la motivation de l'acte attaqué n'est ni stéréotypée ni assimilable à une clause de style.

Sur la quatrième branche, elle fait valoir qu'un mur de clôture identique à celui critiqué en l'espèce existe dans la même rue et n'est éloigné de celui-ci que de trois maisons et qu'en tout état de cause, le fait de considérer, dans l'acte attaqué, qu'« au vu du reportage photographique, [...] la clôture réalisée présente un aspect sobre et contemporain s'intégrant dans le cadre bâti » ne procède aucunement d'une erreur manifeste d'appréciation.

IV.4. Examen

A. Première branche

20. Sur la première branche, 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 il 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 ».

L'article R.VIII-6.1. du même Code prévoit ce qui suit :

« L'avis d'annonce de projet visé à l'article D.VIII.6 affiché sur le terrain est imprimé en lettres noires sur fond vert clair et est au format A2. L'avis d'annonce de projet visé à l'article D.VIII.6 affiché par le collège communal aux endroits habituels d'affichage est imprimé en lettres noires sur fond vert clair et au format A4.

Il comporte au minimum les indications reprises dans le modèle qui figure à l'annexe 25 ».

L'annexe 25 au CoDT contient notamment les mentions suivantes :

« (1) Le demandeur est M..... demeurant à - dont les bureaux se trouvent à
Le terrain concerné est situé à,
rue.....n°..... et cadastré.....
Le projet consiste en..... et présente les caractéristiques suivantes (2)
[...]

(1) [...]

(2) Décrire les caractéristiques essentielles du projet et préciser s'il s'écarte de ou déroge à un plan, schéma ou guide ou à une carte d'affectation des sols ».

21. Le point X. du permis d'urbanisation « Chardon Roger », approuvé par le collège communal de la ville de Châtelet le 7 septembre 1983, dispose comme il suit :

« X. Clôtures :
[...]
au-delà de cette distance [*lire* : de la façade postérieure], y compris la limite arrière de parcelle
- soit un muret en briques de four d'une hauteur maximum de 0,50 m
- soit une haie d'une hauteur maximum de 1,50 m
- soit en plaques de béton d'une hauteur visible de 0,50 m avec piquets reliés d'un treillis métallique plastifié d'une hauteur totale maximum de 2 m ».

Pour l'aire de « bâtisses pavillonnaires », le point F, 8, du GCU prévoit, quant à lui, ce qui suit :

« 8. Clôtures

8.1. Généralités.

8.1.1. Les clôtures en partie[s] latérale et arrière sont réalisées en treillage de teinte verte tendu entre poteaux de même tonalité; toutefois, en partie latérale, dans les 6 premiers mètres à compter de l'élévation arrière, il peut être autorisé de construire une clôture "opaque" soit en maçonnerie de briques ou de blocs de

parement rejointoyés, soit en panneaux de bois convenablement traités et entretenus.

8.1.2. Des clôtures opaques peuvent exceptionnellement être réalisées au-delà des 6 premiers mètres à compter de l'élévation arrière, soit :

8.1.2.1. dans le cas où la distance restante à clôturer jusqu'à la limite arrière de propriété est inférieure ou égale à 3 m;

8.1.2.2. dans les autres cas le Collège des Bourgmestre et Échevins consulte la C.C.A.T. pour avis.

Elles sont réalisées soit en maçonnerie de briques ou de blocs de parement rejointoyés, soit en panneaux de bois convenablement traités et entretenus.

8.1.3. La hauteur des clôtures est de 2,00 m maximum en tous points de la limite séparatrice des parcelles. En cas de différence de niveaux entre les parcelles, la hauteur est prise en compte du côté de la parcelle d'une altitude plus élevée.

8.1.4. Les haies, d'une hauteur de 2,00 m maximum par rapport au niveau le plus haut, peuvent être établies à mitoyenneté.

8.1.5. À l'alignement, les clôtures peuvent être réalisées par un muret en briques, en pierre ou en matériaux pierreux d'une hauteur de 50 cm maximum éventuellement surmonté d'une grille en fer forgé. Elles peuvent être doublées d'une haie de 2,00 m de haut maximum.

Dans le cas de propriétés existantes clôturées par des murs en maçonnerie de briques rejointoyées ou cimentées, par des murs en moellons ou de murs formés de piliers de maçonnerie et de grilles en fer forgé, la reconstruction (ou l'extension) de ces murs peut être autorisée si elle s'effectue suivant des caractéristiques identiques aux murs de clôtures existants.

8.1.6. Les diverses réglementations de la Région ou de la Province relatives aux parcelles situées le long des voiries de la Région ou de la Province, des cours d'eau et canaux relevant de la Région ou de la Province, des emprises du chemin de fer ou de toutes autres infrastructures sont d'application.

8.2. En outre, aux limites entre les propriétés privées peuvent être autorisés :

8.2.1. des murs en briques de terre cuite ou en blocs de béton lisse parfaitement calibrés, de teinte reprise au paragraphe 5.2 "Peinture des façades", soigneusement rejointoyés et surmontés d'un couvre-mur en terre cuite, en béton, ou en pierre.

8.2.2. des clôtures formées de dalles et de poteaux de béton lisse, de teinte gris clair ou peintes, soigneusement mis en œuvre et parfaitement alignées et d'aplomb ».

22. En l'espèce, la requérante expose que l'absence de référence à l'écart du projet litigieux au GCU en ce qui concerne la clôture, a privé l'annonce de projet d'effet utile, dès lors que les riverains n'ont pas eu la possibilité de faire valoir leurs observations sur ce point.

23. L'annonce de projet présente les écarts de la manière suivante :

« Le projet consiste à régulariser un mur de clôture et la couverture d'une toiture et présente les caractéristiques suivantes :

Le projet s'écarte du permis d'urbanisation pour les motifs suivants :

Point X des prescriptions du lotissement : les murs de clôture sont constitués de plaques de béton d'une hauteur visible de 0,50 m avec piquets reliés d'un treillis métallique plastifié d'une hauteur totale maximum de 2 m, or la régularisation concerne le placement d'une clôture réalisées en plaques de béton glissées entre poteaux et d'une hauteur de 2 m ».

Le courrier de réclamation de la requérante fait valoir les éléments suivants :

« Comme précisé dans les prescriptions urbanistiques, une clôture en béton ne peut être que de maximum 50 centimètres avec piquets reliés d'un treillis métallique plastifié d'une hauteur totale de 2 mètres. Cependant, nous sommes en présence d'un mur en plaques de béton glissées entre poteaux montant à 2 mètres.

Je souhaite vivement le démontage de ce mur pour plusieurs raisons :

- Premièrement, j'estime être lésée au niveau esthétique (je vous invite à voir les photos ci-jointes). Nous étions, avant la construction de ce mur, en présence d'une haie verdoyante et variée. Nous sommes aujourd'hui face à un mur de béton brut.

- Deuxièmement, pour des raisons de sécurité et de prévention. Nous avons récemment été victime[s] de ruissellements d'eau provenant des champs mitoyens à nos terrains. À l'époque, l'eau a pu couler au travers des haies alors qu'un mur en béton bloquera les eaux sur les terrains voisins et augmentera fortement les risques d'inondation.

- Troisièmement, au niveau pratique, ce mur m'empêche la taille de ma haie du côté de Madame Galka. En effet, il m'est désormais impossible d'accéder à l'autre côté de mes sapins afin d'en assurer un entretien régulier.

- Quatrièmement, le matériau utilisé n'est pas du tout en harmonie avec le côté rural du quartier ni avec les autres clôtures vertes des voisins. Effectivement, nous faisons tous l'effort de maintenir un style "champêtre" au sein de notre voisinage en plantant et en entretenant parfaitement des haies vertes et naturelles.

- Dernièrement, étant donné que le mur donne sur le domaine public et sur un chemin forestier, sa présence risque d'inviter à de nombreuses incivilités telles que des tags, urine, dépôt clandestin, ...

Au travers de ces évidences, j'espère vous avoir démontré la nécessité d'un enlèvement total de cette clôture afin de la remplacer par quelque chose s'intégrant parfaitement avec le voisinage et son caractère rural ».

24. Il ressort de l'analyse du permis d'urbanisation et du GCU que celui-ci vient compléter les prescriptions établies par le permis d'urbanisation.

À la lecture de la réclamation de la requérante, il apparaît que, si cette dernière a eu l'occasion de formuler des observations à l'encontre du projet contesté, elle n'a pu le faire qu'à l'égard d'une partie des prescriptions urbanistiques, puisqu'elle n'a pas été avisée du fait que le projet s'écarterait également du GCU, lequel est plus complet en termes de prescriptions urbanistiques, notamment quant aux matériaux.

Cet écart n'a pas été mentionné dans l'annonce de projet. À défaut d'avoir bénéficié des indications minimales imposées par l'article R.VIII-6.1. du CoDT qui figurent en annexe 25 au CoDT, à savoir « décrire les caractéristiques essentielles du projet et préciser s'il s'écarter de ou déroge à un plan, schéma ou guide ou à une carte d'affectation des sols », la requérante n'a pas été en mesure de faire valoir l'ensemble de ses observations et a, de la sorte, été privée d'une garantie.

Dans cette mesure, la première branche du moyen est fondée.

B. Deuxième branche

25. Sur la deuxième branche, l'article D.IV.5 du CoDT – que la requérante invoque dans les développements du moyen – dispose comme il 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 GCU 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.

26. En ce qui concerne les objectifs contenus dans le GCU, la démonstration qu'ils ne sont pas compromis par l'écart en cause implique qu'au préalable, l'autorité détermine ces objectifs. Si ces objectifs ne sont pas expressément identifiés dans le document, ils peuvent toutefois découler de l'ensemble de ses prescriptions.

En l'espèce, le GCU indique ce qui suit :

« But du règlement :

Le règlement communal a pour objectifs :

- de concourir à un bon aménagement du territoire communal tenant compte de la situation existante et des objectifs d'aménagement définis par l'Autorité Communale en concertation avec la Commission Consultative d'Aménagement du Territoire : les différentes prescriptions doivent aboutir à ce que toute construction ou rénovation s'intègre au tissu existant et en respecte les règles dominantes, alignement, gabarits et matériaux.

[...] ».

27. L'acte attaqué contient notamment la motivation suivante :

« Considérant que la clôture (objet de la demande) est implantée en fond de parcelle, sur les 13 derniers mètres le long de la limite latérale gauche et sur 26 m le long de la limite arrière de la parcelle; que celle-ci est réalisée en panneaux de béton de ton gris anthracite structurés sur une face (effets petites pierres – côté intérieur de la parcelle) et lisse[s] sur l'autre face, glissés entre poteaux et présente une hauteur de 1,94 m;

[...]

Écart

Considérant que la demande s'écarte des prescriptions du permis d'urbanisation pour le motif suivant :

- Point X clôtures : “au-delà de la façade postérieure, y compris la limite arrière de parcelle

- soit un muret en briques de four d'une hauteur maximum de 0,50 m
- soit une haie d'une hauteur maximum de 1,50 m
- soit en plaques de béton d'une hauteur visible de 0,50 m avec piquets reliés d'un treillis métallique plastifié d'une hauteur totale maximum de 2 m”;

La clôture à régulariser est réalisée en plaques de béton glissées entre poteaux d'une hauteur de 1,94m;

[...]

Analyse de la réclamation

Considérant qu'en ce qui concerne le point relatif à l'aspect esthétique de la clôture, il apparaît que celle-ci présente une finition travaillée du côté de la parcelle du demandeur et une finition lisse du côté extérieur (réclamant et domaine public); que la finition extérieure, bien que moins soignée, reste néanmoins correcte avec un effet lisse correspondant au standard de ce type [de] clôture; que la clôture est réalisée avec des matériaux durables présentant des facilités d'entretien et une finition correcte; qu'esthétiquement, des plantations peuvent être placées afin d'agrémenter la zone de cours et jardins; que dès lors ce point ne peut être considéré comme pertinent;

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne le point relatif à l'incompatibilité du matériau utilisé avec le lieu et les autres clôtures, il apparaît, au vu du reportage photographique, que la clôture réalisée présente un aspect sobre et contemporain s'intégrant dans le cadre bâti; que les travaux sont de bonne facture et réalisés avec des matériaux durables permettant des facilités d'entretien garantissant la longévité d'une bonne finition de part et d'autre de la clôture; que le placement de panneaux en bois présenterait les mêmes caractéristiques mais nécessiterait beaucoup plus d'entretien; que dès lors ce point ne peut être considéré comme pertinent;

[...]

Considérant qu'au vu de ce qui précède la réclamation n'est pas fondée; que la clôture réalisée est de bonne facture et présente des matériaux durables;

[...]

Avis et appréciation définitive

Considérant que la demande vise à régulariser la construction d'un mur de clôture et le remplacement des matériaux de couverture du versant arrière de la toiture du volume principal; que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur et dans le périmètre du permis d'urbanisation "CHARDON Roger" (réf. 10.082/1L94 – lot. N° 127); que dès lors la demande s'écarte des prescriptions en ce qui concerne les caractéristiques de la clôture;

Considérant que l'unique écart sollicité au GCU concerne les caractéristiques de la clôture; que la clôture est réalisée en panneaux de béton de ton gris anthracite glissés entre poteaux; que celle-ci présente une hauteur de 1,94 m; que cette hauteur n'est pas excessive; qu'une voie communale (chemin de terre) est contiguë à l'arrière de la parcelle; que ces travaux permettent de conserver de l'intimité au niveau de la zone de cours et jardins de l'habitation; que les matériaux mis en œuvre sont de bonne facture et permettent des facilités d'entretien garantissant la longévité d'une finition correcte de part et d'autre de la clôture; que la clôture réalisée présente un aspect sobre et contemporain s'intégrant dans le cadre bâti; que dès lors, l'écart peut être considéré comme mineur dans le cas d'espèce;

[...]

Considérant que le projet ne compromettrait pas le caractère architectural et urbanistique des lieux; que la clôture et le revêtement de toiture sont adaptés au cadre bâti; que conformément à l'article D.IV.5 [du CoDT], le projet ne compromettrait pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire contenu dans :

- le plan de secteur de Charleroi;
- le schéma de développement communal;
- le guide communal d'urbanisme;
- le permis d'urbanisation "CHARDON Roger" (réf. : 10.082/1L94 – lot. N° 127);

[...]

Considérant que les travaux réalisés contribuent à l'aménagement des paysages bâti et non bâti par l'utilisation de matériaux neutres et adaptés; que ceux-ci, au niveau architectural, ne mettent pas en péril l'option urbanistique visée par les prescriptions du GCU et ne compromettent pas le caractère architectural et urbanistique des lieux; que les conditions de l'article D.IV.5 du CoDT sont rencontrées ».

28. La première condition fixée à l'article D.IV.5 du CoDT impose que l'écart ne compromette pas, notamment, les objectifs du GCU à valeur indicative. À cet égard, le GCU précise seulement, en l'espèce, qu'il doit aboutir à ce que toute construction « s'intègre au tissu existant et en respecte les règles dominantes, alignement, gabarits et matériaux ». Les prescriptions du GCU relatives à l'aire de bâtisses pavillonnaires (aire n° 5) dans laquelle s'inscrit le projet litigieux,

permettent cependant de constater que l'un des objectifs précis de l'autorité compétente consiste aussi à favoriser, en cette aire, la construction d'un cadre bâti ouvert et aéré. Le chapitre qui y est consacré précise ainsi, à titre liminaire, ce qui suit :

« Le parti architectural de cette aire est basé sur l'ouverture paysagère à la sortie de la ville et des villages par l'implantation de constructions de type villa ».

Les prescriptions relatives aux clôtures pour l'aire précitée posent le principe d'une clôture réalisée, en parties latérale et arrière, en treillage de teinte verte tendu entre poteaux de même tonalité, sous réserve de la possibilité, en partie latérale, de poser une clôture « opaque » dans les 6 premiers mètres à compter de l'élévation arrière. Le point F, 8.1.2.2., du GCU prévoit, à titre exceptionnel, la possibilité d'ériger des clôtures opaques présentant des dimensions supérieures à celles envisagées aux points 8.1.1. et 8.1.2.1., sur avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire – *quod non* en l'espèce –.

29. À cet égard, l'acte attaqué fait valoir que la hauteur de 1,94 mètre n'est pas excessive, qu'une partie de la clôture litigieuse est contiguë à un chemin de terre à l'égard duquel la clôture permet de conserver de l'intimité dans la zone de cours et jardins et que, sur le plan esthétique, des plantations peuvent être placées afin d'agrémenter celle-ci.

Il indique ensuite que « le projet ne compromettrait pas les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire contenu dans [...] le guide communal d'urbanisme » et que « [les travaux], au niveau architectural, ne mettent pas en péril l'option urbanistique visée par les prescriptions du GCU ». De telles affirmations s'apparentent toutefois à une formule stéréotypée, dès lors que l'écart tel qu'identifié, relatif au matériau utilisé sur la totalité de la hauteur du mur de clôture à l'endroit considéré, n'est jamais appréhendé par référence aux objectifs déterminés par le document à valeur indicative susvisé, objectifs que l'auteur de l'acte attaqué n'identifie pas ni ne précise.

Il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué est défailante en ce qui concerne la démonstration que les objectifs principaux du GCU et du permis d'urbanisation ne sont pas compromis par l'écart autorisé.

Dans la mesure où elle invoque la violation de la loi du 29 juillet 1991 précitée, la deuxième branche du moyen est fondée.

V. Autres moyens

30. Les troisième et quatrième branches du moyen unique, à les supposer fondées, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a pas lieu de les examiner.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 9 novembre 2018 par le collège communal de Châtelet à Nathalie Galka, ayant pour objet la régularisation de la construction d'un mur de clôture et le remplacement des matériaux de couverture du versant arrière de la toiture du volume principal sur un bien sis rue de la Justice, 569 à Châtelet.

Article 2.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie 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 31 janvier 2023, par :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Denis Delvax,
Louise Ernoux-Neufcoeur,

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

Le Greffier assumé,

Le Président,

Louise Ernoux-Neufcoeur

Colette Debroux