

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 259.351 du 29 mars 2024

A. 228.825/XIII-8737

En cause : **la ville de Charleroi**, représentée
par son collège communal,
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 Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

**l'association sans but lucratif
CENTRE AL NOUR BELGO-LIBANAIS**,
ayant élu domicile chez
M^e Alessandro MARINELLI, avocat,
rue Auguste Palm 30
6030 Goutroux.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 16 août 2019 par la voie électronique, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 17 juin 2019 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre, sous conditions, un permis d'urbanisme à l'association sans but lucratif (ASBL) Centre Al Nour belgo-libanais ayant pour objet la mise en conformité d'un immeuble de bureaux et de réunions d'activités sociales sur un bien sis rue du Vigneron à Jumet, cadastré 21^e division, section A, n° 450 N3.

II. Procédure

2. Par une requête introduite le 16 octobre 2019, l'ASBL Centre Al Nour belgo-libanais a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 19 novembre 2019.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Yves Delval, 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.

Par une ordonnance du 21 décembre 2023, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^{er} février 2024.

M. Lionel Renders, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Baptiste Appaerts, *loco* M^e Marc Uyttendale, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Bénédicte Hendrickx, *loco* M^e Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^e Alessandro Marinelli, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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 4 décembre 2014, H. C. introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de Charleroi pour la construction d'un immeuble de bureaux avec salle de séminaire et parking sur un terrain sis rue du Vigneron à Jumet, cadastré 21^e division, section A, n° 450 N3.

Par un arrêté ministériel du 4 avril 2016, le permis sollicité est octroyé sous conditions.

Sur recours de la partie requérante, cet arrêté ministériel est annulé par l'arrêt n° 241.536 du 17 mai 2018.

Le 26 juin 2018, le ministre de l'Aménagement du territoire, ressaisi du recours administratif, refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

Le recours en annulation introduit par H. C. contre l'arrêté ministériel du 26 juin 2018 précité est rejeté par l'arrêt n° 243.503 du 24 janvier 2019.

4. Le 30 octobre 2018, la partie intervenante introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation de la construction d'un immeuble de bureaux et de réunions d'activités sociales sur le bien précité.

5. Le 15 novembre 2018, la partie requérante accuse réception d'un dossier de demande complet.

6. L'enquête publique a lieu du 27 novembre au 11 décembre 2018.

7. Divers avis sont sollicités et émis.

8. Le 26 février 2019, le collège communal de la partie requérante refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

9. Le 13 mars 2019, la partie intervenante introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de la décision du 26 février 2019 précitée.

10. Le 10 avril 2019, la direction juridique, des recours et du contentieux du département de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme du SPW transmet sa première analyse du dossier.

11. Le 25 avril 2019, la commission d'avis sur les recours (CAR) émet, après avoir procédé à une audition, un avis favorable.

12. Le 23 mai 2019, la direction juridique, des recours et du contentieux adresse une proposition de décision au ministre de l'Aménagement du territoire suggérant de refuser la délivrance du permis sollicité.

13. Le 14 juin 2019, la partie intervenante transmet une note d'observations au ministre.

14. Le 17 juin 2019, le ministre délivre le permis, sous conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué.

15. Le 6 novembre 2019, la partie intervenante dépose une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la mise en conformité de certains actes et travaux relatifs à la construction d'un immeuble de bureaux avec parking sur le bien précité.

La demande vise la régularisation de la modification du parement des élévations (mise en œuvre de briques de parement de ton brun au lieu des briques rouges autorisées), du réaménagement intérieur des locaux (réaffectation des sanitaires pour les personnes à mobilité réduite [PMR] en espace de rangement et aménagement intérieur de sanitaires PMR à côté du vestiaires), ainsi que de l'aménagement d'un emplacement de stationnement supplémentaire.

16. Le 22 novembre 2019, la partie requérante accuse réception d'un dossier de demande complet.

17. Divers avis sont sollicités et émis.

18. Le 28 janvier 2020, le collège communal de la partie requérante refuse de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

19. Le 17 février 2020, la partie intervenante introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de la décision du 26 février 2019 précitée.

20. Le 12 mars 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux transmet sa première analyse du dossier.

21. Le 12 mai 2020, la direction juridique, des recours et du contentieux adresse une proposition de décision au ministre suggérant la délivrance sous conditions du permis sollicité.

22. Le 27 mai 2020, le ministre délivre, sous conditions, le permis d'urbanisme concerné.

Il s'agit de l'acte attaqué dans l'affaire reprise sous le A. 231.428/XIII-9045.

IV. Moyen unique

IV.1. Thèse de la partie requérante

23. Le moyen unique est pris de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles D.II.24 et D.IV.4 du Code du développement territorial (CoDT) et des principes de bonne administration, de prise avec soin des décisions de l'administration et de légitime confiance, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'autorité de chose jugée des arrêts du Conseil d'Etat.

A. La requête en annulation

A.1. Première branche

24. La partie requérante fait grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir adéquatement motivé sa décision.

Elle soutient que la demande de permis litigieuse ne diffère pas sensiblement du projet précédent ayant pour objet la construction d'un immeuble de bureaux avec salle de séminaire et parking, lequel a fait l'objet de deux procédures antérieures au Conseil d'Etat. Elle précise que le premier permis, délivré sur recours administratif, a été annulé par l'arrêt n° 241.536 du 17 mai 2018, aux termes duquel deux des trois griefs exposés, dont elle rappelle la teneur, ont été jugés fondés. Elle constate qu'à la suite de cet arrêt, le ministre a restatué sur la demande de permis et a, cette fois, refusé de délivrer le permis sollicité par un arrêté du 26 juin 2018. Elle souligne que le recours contre cet arrêté a été rejeté par l'arrêt n° 243.503 du 24 janvier 2019. Elle en infère que l'arrêté ministériel de refus du 26 juin 2018 continue d'exister dans l'ordonnancement juridique.

Elle fait valoir que l'acte attaqué n'expose pas les raisons pour lesquelles son auteur estime qu'il ne devrait plus être tenu compte des critiques émises par le Conseil d'Etat et de la décision du 26 juin 2018. Si elle relève que l'autorité mentionne les rétroactes intervenus dans ce dossier, elle lui reproche de ne tirer aucune conclusion de l'arrêt n° 243.503 du 24 janvier 2019. Elle constate qu'il est seulement considéré, dans l'acte attaqué, que « le programme proposé diffère nettement de celui refusé précédemment [et] que le projet est uniquement dédié aux activités de la demanderesse, soit l'association de la petite communauté belgo-libanaise à Charleroi ».

Elle pointe avoir, à l'instar de la direction juridique, des recours et du contentieux, attiré l'attention de l'auteur de l'acte attaqué sur le fait que la décision du 26 juin 2018 subsistait et que la demande de permis sollicité ne différait pas sensiblement du précédent projet. Elle ajoute que les deux projets présentent, en tout état de cause, les mêmes carences, que ce soit un nombre insuffisant de places de parking ou une absence d'intégration du projet dans son environnement. Elle est d'avis que, dans ces conditions, l'auteur de l'acte attaqué devait tenir en compte de ce qui a été précédemment jugé dans l'arrêt n° 241.536 du 17 mai 2018. Elle estime que la motivation de l'acte attaqué à cet égard est lacunaire et stéréotypée, faute de démontrer la compatibilité du projet avec la fonction principale de la zone. À sa lecture, elle n'aperçoit pas comment le projet, en prévoyant encore moins de places de parking que dans la demande de permis précédente, peut être davantage compatible avec le voisinage. Elle soutient que les raisons exposées par l'autorité sont obscures. Elle considère que ce n'est pas parce que le bien de la partie intervenante est, au départ, vraisemblablement surtout fréquenté par des amis et familles – ce qui n'est pas démontré –, que les problèmes liés au manque de places de parking et le charroi généré sont résolus. En tout état de cause, elle relève que le projet est lié à une ASBL et non à une salle de réceptions familiales.

Elle fait valoir que l'auteur de l'acte attaqué devait également exposer les raisons pour lesquelles il opère un revirement d'attitude dès lors qu'il se départit de sa décision du 26 juin 2018, qui est pourtant adéquatement motivée. Elle voit dans les appréciations contenues dans cette décision une ligne de conduite à laquelle l'autorité est tenue de se conformer. Selon elle, en ne motivant pas à suffisance l'acte attaqué sur le revirement d'attitude opéré, la partie adverse a violé le principe de légitime confiance.

Elle expose que l'autorité délivrante ne semble pas avoir véritablement vérifié si le projet faisant l'objet de la demande de permis était sensiblement modifié par rapport à la précédente demande introduite le 4 décembre 2014, se contentant de

constater que l'affectation de l'immeuble est présentée de manière différente. Elle soutient que cela ne démontre pas à suffisance que la demande de permis est différente.

Elle assure que l'acte attaqué devait d'autant plus être motivé qu'il s'écarte des avis émis par la partie requérante et la direction juridique, des recours et du contentieux. Elle précise que la direction précitée relevait plusieurs griefs justifiant un refus, s'agissant du défaut d'intégration du bâtiment à l'arrière des propriétés voisines, de la création d'un charroi supplémentaire, de l'incompatibilité avec le voisinage, de la rupture de la typologie et du gabarit du bâtiment avec le cadre bâti environnant, de la dérogation aux normes du guide régional d'urbanisme (GRU) relatives à l'accessibilité des bâtiments aux PMR et du non-respect des conditions de l'article D.II.24 du CoDT. Elle s'étonne que l'autorité délivrante, qui s'était ralliée à ces griefs dans sa décision du 26 juin 2018, n'expose pas les raisons pour lesquelles elle estime que les objections de la direction juridique, des recours et du contentieux ne doivent pas être suivies.

A.2. Seconde branche

25. Elle estime que les conditions imposées par l'auteur de l'acte attaqué nécessitaient le dépôt de nouveaux plans.

Elle expose qu'en vertu de l'article D.IV.4, 5°, du CoDT, un permis est nécessaire pour la transformation d'une construction existante. Elle écrit que la transformation vise les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural.

Elle fait valoir que les conditions litigieuses impliquent manifestement des modifications substantielles au projet initial dès lors qu'elles modifient l'aspect architectural du projet. Elle en infère que ces modifications ne pouvaient faire l'objet de simples conditions assortissant l'acte attaqué mais nécessitaient, au regard de la disposition précitée, l'introduction d'une nouvelle demande de permis.

B. Le mémoire en réplique

B.1. Première branche

26. La partie requérante relève que ses arguments et ceux de la direction juridique, des recours et du contentieux sur le fait que la décision précédente subsiste et que la demande de permis sollicité ne diffère pas sensiblement du précédent projet sont des avis et décision rendus dans le cadre de la version actuelle du projet.

Elle observe que l'acte attaqué est motivé en partie par les arguments issus de la note d'observations de la partie intervenante déposée dans le cadre de son recours administratif du Gouvernement wallon, qui ont été repris tels quels et sans qu'il ne soit exposé les raisons pour lesquelles l'autorité les considère fondés. Elle est d'avis que cette circonstance tend également à démontrer l'insuffisance de la motivation et le défaut de minutie de l'acte attaqué.

Elle précise que sa critique de légalité vise les carences du projet litigieux à propos du nombre insuffisant de parkings, une absence d'intégration du projet dans son environnement et le manque de motivation de manière générale, ces manquements ayant déjà été soulevés à l'occasion du projet antérieur. Elle considère qu'à la suite de l'arrêt n° 241.536 précité, il convenait de vérifier si le ministre a examiné, conformément à l'article D.II.24 du CoDT, la compatibilité du projet avec le voisinage immédiat au regard des objections émises, notamment en ce qui concerne les nuisances liées au parking et, par ailleurs, a exposé les raisons pour lesquelles il estimait que le projet était compatible avec le voisinage, notamment en ce qui concerne le parking et les éventuels problèmes de mobilité.

B.2. Seconde branche

27. À l'argument de la partie adverse selon lequel il est contradictoire de s'opposer à la condition relative à l'accessibilité aux PMR, elle répond que sa requête ne vise pas cette condition en tant que telle mais mentionne l'ensemble des conditions. Elle est d'avis que si certaines conditions tendent à rendre le projet conforme au GRU, cela modifie fondamentalement le projet, ce qui n'est pas autorisé.

Elle précise qu'en imposant comme condition qu'une « coupole isolée et ouvrante de 120 x 120 cm sera placée au niveau du bureau du président et du bureau du secrétaire (son positionnement sera centré par rapport à ces locaux) », l'auteur de

l'acte attaqué modifie manifestement l'aspect architectural du bien. Elle estime que l'installation de cette coupole n'est pas anodine sachant qu'elle a pour effet de modifier l'architecture du toit et, de manière générale, de l'ensemble du bâtiment. Elle soutient que l'ouverture requise à cette fin aura un impact sur les structures portantes étant donné que la coupole sera centrée au-dessus de deux bureaux.

Elle soutient que l'aménagement intérieur est aussi revu en profondeur consécutivement aux conditions visant le remplacement et la modification des sanitaires et éviers, la modification des cloisons intérieures et la suppression d'une porte.

Elle fait valoir que les plans déposés ne correspondront plus à l'objet du permis en sorte que de nouveaux plans auraient dû être déposés.

IV.2. Examen

IV.2.1. Première branche

28.1. L'autorité de la chose jugée d'un arrêt d'annulation se rapporte tant au dispositif qu'aux motifs qui en constituent le soutènement nécessaire. Le simple fait d'avoir adopté un nouvel acte qui repose sur de nouveaux éléments tant en fait qu'en droit ne peut dès lors constituer en soi une violation de l'autorité de chose jugée d'un arrêt d'annulation du Conseil d'État. En revanche, l'autorité de la chose jugée interdit à l'autorité de refaire, même partiellement, l'acte attaqué sans réparer l'illégalité dénoncée au moyen ayant conduit à l'annulation.

L'autorité de la chose jugée des arrêts de rejet se limite aux mêmes faits appréciés en fonction de la même norme juridique.

L'autorité de la chose jugée – tant des arrêts d'annulation que de rejet – ne fait ainsi pas nécessairement obstacle à ce qu'un projet similaire soit autorisé à la suite d'une demande distincte de permis.

28.2. En l'espèce, par l'arrêt n° 241.536 du 17 mai 2018, le Conseil d'Etat a annulé l'arrêté ministériel du 4 avril 2016 octroyant à H. C. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de bureaux avec salle de séminaire et parking. À la suite de cette annulation, le ministre a refusé l'octroi du permis d'urbanisme sollicité par un arrêté ministériel du 26 juin 2018. Le recours contre cet arrêté ministériel a été rejeté par l'arrêt n° 243.503 du 24 janvier 2019. Si l'acte attaqué et ceux visés par les deux arrêts précités portent sur des demandes de

permis d'urbanisme relative au même bien, il n'en demeure pas moins que la demande de permis ayant donné lieu à l'acte attaqué a été introduite par une autre personne que celle à l'initiative de la demande de permis concernée par les arrêts n° 241.536 du 17 mai 2018 et n° 243.503 du 24 janvier 2019. En outre, ces demandes de permis diffèrent à divers égards. Il s'ensuit que les faits propres à ces deux autres affaires ne sont pas les mêmes que ceux concernés par le présent recours. Partant, il ne peut être valablement invoqué la méconnaissance de l'autorité de chose jugée de ces deux arrêts par l'acte attaqué.

Ceci étant, quand bien même le projet autorisé par l'acte attaqué n'est pas identique ou à ce point similaire à celui concerné par les arrêts n° 241.536 du 17 mai 2018 et n° 243.503 du 24 janvier 2019, ces deux projets présentent des similitudes importantes, en sorte que l'auteur de l'acte attaqué devait tenir compte des enseignements issus des deux arrêts précités dans son appréciation de l'admissibilité du projet litigieux, celle-ci devant ressortir à suffisance des motifs de l'acte attaqué.

29. Par ailleurs, la partie requérante se méprend sur la portée de l'acte attaqué, dont il ne résulte pas que son auteur a considéré que la demande de permis différait « sensiblement » du projet précédent. Ainsi, l'acte attaqué expose ce qui suit :

« Considérant que la présente demande vise la régularisation du gros-œuvre du bâtiment déjà réalisé sur la base du permis initial; que la présente demande a été amendée par rapport au projet initial, en ce qu'elle propose :

- la réalisation d'un parking de 8 places au lieu de 13, dont une destinée aux personnes à mobilité réduite, ainsi que l'aménagement d'une zone engazonnée accompagnée d'une haie formant limite en périphéries nord et est de la parcelle;
- la salle de séminaires/réunions et/ou formations pour PME, initialement prévue, sont réaménagées en salle de réunion, bibliothèque et local d'archives;

Considérant que le programme proposé diffère nettement de celui refusé précédemment; que le projet est uniquement dédié aux activités de la demanderesse, soit l'association de la petite communauté belgo-libanaise à Charleroi ».

Ce faisant, l'autorité circonscrit les modifications apportées au projet antérieur et elle constate seulement que le « programme proposé diffère nettement », sachant qu'il est précisé, sur ce point, que le projet est uniquement dédié aux activités de la partie requérante.

Il s'ensuit que les griefs que la partie requérante formule sur la base de cette prémisse erronée en fait ne sont pas fondés.

30.1. Le recours au Gouvernement wallon est un recours en réformation. L'autorité de recours n'est pas tenue de réfuter, point par point, les motifs qui sont à la base de la décision qu'elle réforme. Elle doit néanmoins motiver sa décision de manière à permettre de comprendre les raisons pour lesquelles elle ne partage pas l'appréciation de la première autorité quant à l'opportunité d'accorder ou de refuser le permis d'urbanisme demandé.

De même, une autorité chargée de statuer sur une demande de permis d'urbanisme peut s'écarter de l'avis émis par une autorité administrative à la condition de donner les motifs permettant de comprendre pourquoi elle s'en écarte.

Enfin, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, une autorité administrative peut toujours opérer un revirement d'attitude. Il y a revirement d'attitude lorsque l'autorité se prononce différemment, en application d'une même réglementation, sur deux projets identiques ou similaires. La motivation en la forme de l'acte attaqué doit permettre de comprendre pourquoi l'autorité administrative, dans l'exercice de ce pouvoir d'appréciation, opère un tel revirement.

30.2. L'article D.II.24, alinéas 1^{er} et 2, du CoDT définit comme suit la zone d'habitat du plan de secteur :

« 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, 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 ».

Il ressort des termes de l'article D.II.24 du CoDT que les activités visées en son deuxième alinéa peuvent être autorisées en zone d'habitat, laquelle est une zone multifonctionnelle, pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone, à savoir la résidence, et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Il s'agit de deux conditions cumulatives distinctes. La seconde condition – seule concernée en l'espèce – impose qu'il soit tenu compte *in concreto* de l'importance, de la nature et des caractéristiques des constructions et activités existantes du voisinage au vu non pas de la construction projetée en tant que telle mais bien de l'activité qu'abritera la construction. L'examen de cette condition doit faire l'objet d'une motivation spéciale dans l'acte attaqué.

30.3. En l'espèce, concernant l'intégration du projet litigieux au cadre bâti et non bâti environnant, il n'est pas contesté que le gabarit est identique dans la demande de permis antérieure introduite par H. C. et dans celle ayant donné lieu à l'acte attaqué.

Dans sa décision de refus du 26 juin 2018 sur la demande précédente de permis, l'autorité estimait que le projet n'était pas compatible avec le voisinage immédiat, en méconnaissance de l'article 26 du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP). Une telle appréciation reposait sur les considérants suivants :

« Considérant que le programme n'est absolument pas adapté à la surface disponible, à la configuration de la parcelle et à sa situation en retrait de la voirie et accessible par une servitude de passage longeant une habitation privée; qu'un bâtiment de dimensions conséquentes est déjà situé en arrière zone sur la parcelle; que la construction d'un bâtiment supplémentaire, assortie d'une zone de parcage privative, en arrière zone, à l'arrière des jardins des propriétés bordant la voirie, est totalement exagérée; que ce projet ne s'intègre absolument pas dans le bâti environnant;

[...]

Considérant, en outre, que le gabarit et la typologie du bâtiment – bâtiment rectangulaire à toiture plate, d'une hauteur de 4,65 m – s'inscrit en totale contradiction avec la majorité des bâtiments situés à front de voirie, lesquels présentent un gabarit rez + 1 avec toiture à versant; que le caractère imposant et monobloc de la construction envisagée, comme son implantation en retrait, à l'arrière d'un jardin privé, renforcent encore l'absence totale d'intégration du projet à son environnement bâti et non bâti ».

Par sa décision du 26 février 2019 sur la demande de permis visée par l'acte attaqué, le collège communal fait valoir que les quelques modifications apportées au projet « ne sont pas suffisantes pour répondre aux remarques relatives aux manques d'intégration du bâtiment dans son environnement vu que les dimensions du bâti construit correspondent au projet ayant fait l'objet du refus de permis susvisé ».

Dans sa proposition de décision au ministre sur la demande de permis ayant donné lieu à l'acte attaqué, la direction juridique, des recours et du contentieux expose ce qui suit :

« Considérant qu'il apparaît à l'examen du dossier (reportage photographique notamment) qu'une grande partie des travaux (gros-œuvre du bâtiment) est déjà réalisée sur la base d'un permis d'urbanisme précédemment délivré (arrêté ministériel du 04/04/2016) mais ensuite annulé par le Conseil d'Etat;

Considérant que la présente demande vise la régularisation du gros-œuvre du bâtiment déjà réalisé sur la base du permis initial; qu'elle diffère peu de la précédente demande; que les seules modifications consistent en :

- la réalisation d'un parking de 8 places au lieu de 13, dont une destinée aux personnes à mobilité réduite, ainsi que l'aménagement d'une zone engazonnée accompagnée d'une haie formant limite en périphéries nord et est de la parcelle;
- la salle de séminaires/réunions et/ou formations pour PME, initialement prévue, serait réaménagée en salle de réunion, bibliothèque et local d'archives;

[...]

Considérant que le présent projet quelque peu revu concernant l'aménagement de ses abords et son affectation ne répond nullement aux principaux griefs relevés pour justifier le précédent refus :

- [...]
- que la typologie et le gabarit du bâtiment s'inscrivent toujours en totale rupture avec le cadre bâti environnant;

[...] ».

Il résulte de ce qui précède qu'un grief précis et étayé quant au gabarit du projet litigieux et son intégration au cadre environnant a été exposé tant par le collège communal et la direction juridique, des recours et du contentieux que par le ministre lui-même.

S'il n'est pas interdit d'opérer un revirement d'attitude, encore faut-il que la motivation permette de comprendre à suffisance ce qui a justifié une telle décision.

Sur cet aspect, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que, sur base de l'article D.II.24 du CoDT, la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence; que, toutefois, cette disposition précise également que 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;

[...]

Considérant qu'au regard du contexte bâti environnant, caractérisé par un passé industriel encore présent, il ne peut être soutenu que le projet, à lui seul, serait en rupture avec celui-ci (cf. photographie aérienne des lieux versée au dossier); que l'utilisation d'une toiture plate permet une intégration beaucoup plus harmonieuse et discrète que les toitures à sheds des anciens bâtiments industriels encore existants; que le parti choisi permet de limiter la perception de la toiture depuis l'espace-rue situé en contrebas; que les matériaux utilisés sont acceptables au regard du contexte bâti existant et ne s'inscrivent nullement en rupture par rapport à celui-ci; que le positionnement du bâtiment limite également sa perception et favorise son intégration au sein d'un contexte très hétérogène; qu'en outre, pareille implantation adosse la construction à un écran végétal lui

permettant ainsi de se fondre discrètement au sein d'un paysage bâti et non bâti, fortement marqué par l'empreinte industrielle et déstructurée des lieux (juxtaposition d'entrepôts, vastes parkings, ...) ».

L'auteur de l'acte attaqué met ainsi en exergue les caractéristiques du quartier et les spécificités du projet qui permettent de retenir finalement une appréciation favorable sur cet aspect. De tels motifs font ressortir à suffisance les raisons pour lesquelles l'autorité a finalement considéré, au contraire de ce qu'elle estimait dans sa décision du 26 février 2019 et de ce que considéraient le collège communal et la direction juridique, des recours et du contentieux, que le projet litigieux s'intègre bien au contexte bâti environnant. Il s'en dégage que l'autorité a tenu compte des enseignements de l'arrêt n° 241.536 du 17 mai 2018 portant sur la motivation requise quant à la compatibilité du projet avec le voisinage du fait de son implantation en zone d'habitat. Il n'est pas soutenu que cette analyse repose sur une erreur en fait ou procède d'une appréciation dénuée de toute raison en son chef.

Le grief n'est pas fondé.

30.4. Les nuisances liées au charroi et au parking en espace de cours et jardin prévus par le projet antérieur, ainsi que l'insuffisance des emplacements de parking prévu au regard du projet antérieur ont été mises en exergue à diverses reprises, tant lors de la procédure sur le projet antérieur, que lors de celle spécifique à l'acte attaqué.

Le projet autorisé par l'acte attaqué réduit le nombre d'emplacements de parking prévu dans l'espace de cours et jardin. L'acte attaqué approuve cette réduction de l'offre de stationnement dans cette zone en s'appuyant sur les motifs suivants :

« Considérant [...] que la présente demande a été amendée par rapport au projet initial, en ce qu'elle propose :

- la réalisation d'un parking de 8 places au lieu de 13, dont une destinée aux personnes à mobilité réduite, ainsi que l'aménagement d'une zone engazonnée accompagnée d'une haie formant limite en périphéries nord et est de la parcelle;

[...]

Considérant que l'A.S.B.L. "CENTRE AL NOUR BELGO LIBANAIS" rassemble une petite communauté belgo-libanaise à Charleroi; que le conseil des demandeurs a versé au dossier des photographies prises lors des réunions de cette association; que ces photographies démontrent que ces réunions sont susceptibles d'attirer une vingtaine de personnes; que le bien se situe à environ 300 mètres d'un arrêt de bus; que la bonne desserte des transports en commun favorise leur usage par les membres de l'association; que, par ailleurs, les membres sont généralement amis ou ont des liens de parenté, de telle sorte que le covoiturage

sera particulièrement favorisé au niveau des déplacements vers le local de réunion; que les emplacements de stationnement prévus par le projet sont capables, à eux seuls, d'accueillir la vingtaine de personnes attendues lors des réunions;

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne les incidences sonores du projet, il y a lieu d'examiner principalement celles liées au charroi; qu'il est raisonnable d'estimer que ces incidences sont nettement moindres que celles engendrées par les activités voisines existantes aux abords immédiats du bien (cf. photographies versées au dossier);

Considérant que les réunions des membres sont ponctuelles et ont une durée limitée; que les locaux de l'association ne seront pas ouverts aux membres continuellement, contrairement à un établissement commercial à titre d'exemple;

Considérant que le projet a été soumis à des mesures particulières de publicité qui n'ont suscité aucune réclamation, ce qui tend à démontrer que le projet ne pose pas de problème au voisinage ».

De tels motifs permettent à suffisance de comprendre ce qui a convaincu d'admettre le projet litigieux, malgré les critiques émises sur cet aspect à l'occasion du projet antérieur et dans le cadre de l'instruction administrative propre à l'acte attaqué. En substance, l'autorité fait ressortir les éléments concrets, dont les spécificités du programme propre à la partie intervenante, qui l'amènent à considérer qu'un nombre de huit emplacements de parking suffit. Elle examine également en quoi cette offre de stationnement n'emporte pas, selon elle, des nuisances trop importantes pour le voisinage. Sur ces deux aspects, il n'est pas soutenu par la partie requérante que cette appréciation révèle une erreur manifeste d'appréciation ou une erreur en fait.

Le grief n'est pas fondé.

31. Partant, la première branche du moyen unique n'est pas fondée.

IV.2.2. Seconde branche

32. L'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 5°, du CoDT prévoit ce qui suit :

« Sont soumis à permis d'urbanisme préalable écrit et exprès, de l'autorité compétente, les actes et travaux suivants :

[...]

5° transformer une construction existante; par "transformer", on entend les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural ».

Pour être admissibles, les conditions édictées dans un permis d'urbanisme 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 pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou 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.

33. En l'espèce, l'acte attaqué est assorti des conditions suivantes :

- « - l'emplacement de stationnement n° 8 devra avoir une largeur de 3.30 m, strictement conforme à l'article 415 du guide régional d'urbanisme;
- les sanitaires prévus dans l'espace d'accueil seront remplacés par une seule cabine W.C. strictement conforme à l'article 415/10 du guide régional d'urbanisme;
- les cloisons du bureau visiteur et du bureau documentaliste longeant le couloir seront décalées de 20 cm à l'intérieur de ces locaux, afin de conférer une largeur de 1,50 m au couloir, ainsi qu'une aire de rotation conforme à l'article 415/2 du guide régional d'urbanisme;
- la porte du couloir donnant accès au bureau visiteur et au bureau documentaliste sera supprimée;
- l'évier dans la cabine W.C. située à côté du local technique sera déplacé dans le prolongement à droite de la cuvette;
- dans les locaux sanitaires non réservés aux P.M.R., le lavabo présentera par-dessous un passage libre de 60 cm de profondeur et le bord supérieur du lavabo sera situé à 80 cm du sol;
- une coupole isolée et ouvrante de 120 x 120 cm sera placée au niveau du bureau du président et du bureau du secrétaire (son positionnement sera centré par rapport à ces locaux);
- les conditions visées par la Zone de secours en son avis transmis le 21 janvier 2019 seront respectées (cf. annexe 2);
- les conditions visées par la DGO2 - Aéroport en son avis reçu en date du 13 décembre 2018 seront respectées (cf. annexe 3) ».

Les actes et travaux requis par les conditions précitées ne sont pas d'une telle ampleur ou nature qu'ils puissent être qualifiés de « transformation » au sens de l'article D.IV.4, alinéa 1^{er}, 5°, du CoDT par rapport à la demande de permis litigieuse.

Par ailleurs, la partie requérante n'identifie pas quelle règle de droit impose, selon elle, le dépôt de nouveaux plans compte tenu des conditions précitées.

Il n'est pas établi qu'à défaut de tels plans, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause ou encore que la partie intervenante dispose d'un pouvoir d'appréciation dans l'exécution de celui-ci.

La seconde branche du moyen unique n'est pas fondée.

34. Le moyen unique n'est pas fondé.

V. Indemnité de procédure

35. La partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie adverse, à la charge de la partie requérante.

La contribution prévue à l'article 66, 6^o, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 20 euros, est mise à la charge de la partie requérante.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 200 euros, et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 29 mars 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Colette Debroux,
Luc Donnay,
Lionel Renders,
Thierry Blanjean,

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

Le Greffier,

Le Président,

Thierry Blanjean

Colette Debroux