

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE
A R R Ê T

n° 262.326 du 11 février 2025

A. 241.328/XIII-10.279

En cause : **la ville de Châtelet**, représentée
par son collège communal,
ayant élu domicile chez
M^e Yves-Alexandre HUBERT, avocat,
rue du Palais 14
6000 Charleroi,

contre :

la Région wallonne, représentée
par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Damien JANS, avocat,
avenue de Tervueren 412/5
1150 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 26 février 2024, la partie requérante demande l'annulation de l'arrêté du 21 décembre 2023 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à M.S et C.O. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un bâtiment destiné à deux logements sur un bien sis rue de l'Abbaye à Châtelineau et cadastré 2^{ème} division, section A, n° 13Z70.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M^{me} Vinciane Franck, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 6 janvier 2025, les parties ont été convoquées à l'audience du 6 février 2025.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Amandine Huart, *loco* M^e Yves-Alexandre Hubert, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Damien Jans, avocat, comparaissant pour la partie adverse, 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

1. Le 1^{er} mars 2019, M.S. et C.O. introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de Châtelet pour construire un bâtiment constitué de deux logements mitoyens sur un terrain situé rue de l'Abbaye à Châtelineau et cadastré 2^{ème} division, section A, n° 13Z70.

Le 5 juin 2019, la demande est complétée.

Le bien est situé :

- en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi;
- en zone d'habitat de densité moyenne à faible au schéma de structure communal, devenu schéma de développement communal (SDC), approuvé par le conseil communal le 24 juin 1996;
- et en aire de bâtisses semi-agglomérées au règlement communal d'urbanisme, devenu guide communal d'urbanisme (GCU), approuvé par le conseil communal le 17 mars 2003.

Le projet s'écarte de diverses prescriptions du SDC et GCU.

2. Diverses demandes d'avis sont adressées, qui donnent lieu aux avis suivants :

- avis réputé favorable de la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM) de Châtelet, conformément à l'article D.IV.37 du Code du développement territorial (CoDT), celle-ci n'ayant pas émis d'avis dans le délai de 30 jours imparti;
- avis favorable conditionnel du 30 avril 2019 de la cellule mines du SPW Direction des Risques industriels, géologiques et miniers;
- rapport technique défavorable du 26 août 2019 du service urbanisme de la ville de Châtelet.

3. Du 1^{er} au 15 juillet 2019, une annonce de projet est organisée. Cinq réclamations et une pétition contenant 31 signatures sont déposées à cette occasion.

4. Le 6 septembre 2019, le collège communal de Châtelet refuse d'accorder le permis d'urbanisme sollicité.

5. Le 9 octobre 2019, les demandeurs de permis introduisent un recours administratif auprès du Gouvernement wallon contre la décision du 6 septembre 2019.

6. Le 19 novembre 2019, la commission d'avis sur les recours (CAR), après avoir procédé à une audition, émet un avis défavorable.

7. Le 18 décembre 2019, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DJRC) adresse une note et un projet d'arrêté au ministre de l'Aménagement du territoire proposant d'octroyer le permis.

8. Le 9 janvier 2020, le ministre délivre le permis sollicité.

9. Ce permis est annulé par l'arrêt n° 257.287 du 13 septembre 2023 (ECLI:BE:RVSCE:2023:ARR.257.287).

10. Le 11 décembre 2023, la DJRC transmet au ministre une proposition de décision dans laquelle elle suggère d'octroyer le permis sous condition.

11. Le 21 décembre 2023, le ministre délivre le permis d'urbanisme sollicité sous condition. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que le premier moyen est fondé en ses deux premières branches.

V. Premier moyen

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Le premier moyen 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, de l'article D.IV.53 du CoDT, de l'article R.277, §§ 4 et 5, de la partie réglementaire du Code de l'eau, du principe général de bonne administration en tant qu'il impose l'examen complet des circonstances de la cause et du devoir de minutie, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation.

En une première branche, la partie requérante soutient que la condition de l'acte attaqué imposant « le déplacement de la porte du garage de droite à fleur du mur porteur intérieur » est imprécise.

À son estime, « il résulte de la motivation formelle de l'acte que la réalisation de la rampe d'accès sur l'épaisseur totale du mur, soit 40 cm, ne permet pas, à elle seule, l'accès au garage, mais est une “adaptation mineure (qui) permettrait de limiter très fortement l'exigence d'un éventuel aménagement sur la voirie et ses conséquences” ».

Elle en déduit que l'aménagement de la rampe d'accès sur le trottoir n'est pas exclu alors que les dimensions de celle-ci, son empiètement sur le trottoir et le pourcentage de la pente sont, de manière irrégulière, laissés à l'appréciation des bénéficiaires du permis.

En une deuxième branche, elle reproche à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir examiné concrètement « si l'accès du garage avec une différence de niveau entre le terrain naturel, la voirie et le seuil de la construction (70 centimètres) pouvait être réalisé par une rampe à créer sur 40 centimètres, soit l'épaisseur du mur ».

À titre subsidiaire, elle soutient que s'il fallait admettre que l'autorité délivrante a considéré « que la rampe récupérant une différence de niveaux de 70 centimètres pouvait se réaliser sur 40 centimètres, *quod non*, il faudrait alors constater qu'une telle rampe présenterait un pourcentage de 175 % ». Elle considère qu'une rampe présentant un tel pourcentage n'est pas réaliste et ne permet pas aux véhicules de sortir du garage dans des conditions normales de sécurité pour les autres usagers. Elle conclut dès lors à l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'auteur de l'acte attaqué.

B. Le mémoire en réponse

S'agissant de la première branche, la partie adverse reproduit la condition litigieuse et la motivation que l'acte attaqué comprend sur cette problématique. Elle en déduit que ces motifs ne mentionnent pas que l'épaisseur totale du mur, soit 40 cm, est insuffisante pour organiser l'accès au garage, l'autorité délivrante indiquant au contraire qu'il s'agit de « réaliser la rampe d'accès sur l'épaisseur totale du mur, à savoir 40 cm », raison pour laquelle la porte du garage est déplacée à fleur du mur porteur intérieur.

S'agissant de la deuxième branche, elle fait valoir que la construction de la pente permettant de combler la différence entre le seuil de la construction et la voirie, soit 70 cm, sur une rampe à créer sur 40 cm au sol représente une pente de 60°.

Elle soutient que cette situation n'a pas échappé à l'autorité et qu'une telle pente, « certes raide », n'est pas infranchissable.

C. Le mémoire en réplique

En ce qui concerne la première branche, la partie requérante répond ce qui suit :

« La partie adverse soutient que la motivation formelle de l'acte n'indique pas que l'épaisseur totale du mur, soit 40 cm, est insuffisante pour organiser l'accès au garage.

C'est exact, car la partie adverse n'en sait rien elle-même, raison pour laquelle elle utilise le conditionnel et fait référence à une limitation de l'exigence d'un éventuel aménagement.

Bref, elle ne dit pas que les 40 centimètres seront suffisants. En affirmant le contraire dans son écrit de procédure, la partie adverse fait dire à l'acte querellé ce qu'il ne dit pas.

Elle est plus proche de la vérité quand elle écrit à l'examen du deuxième moyen : “ Il manque de surcroît en fait puisque le projet n'entraîne pas d'aménagement du trottoir, sinon éventuel et léger ” ».

En ce qui concerne la deuxième branche, elle répond qu'une « pente de 175 % correspond effectivement à une pente de 60° [mais qu'aucun] véhicule ne peut “récupérer” un dénivelé de 70 centimètres sur 40 centimètres, sauf sans doute un char d'assaut ».

V.2. Examen sur les deux branches réunies

1. L'article D.IV.53 du CoDT dispose comme il suit en ses deux premiers alinéas :

« Sur la base d'une motivation adéquate, le permis peut être refusé, délivré avec ou sans conditions, avec ou sans charges d'urbanisme ou consentir des dérogations ou des écarts prévus au présent Code.

Les conditions sont nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à la faisabilité du projet, c'est-à-dire à sa mise en œuvre et à son exploitation ».

Il ressort des termes de cette disposition qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions pour autant qu'elles soient nécessaires soit à l'intégration du projet à l'environnement bâti et non bâti, soit à sa faisabilité. Par ailleurs, ces conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. Elles ne peuvent ainsi pas imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ni se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions 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.

2. En l'espèce, l'acte attaqué est octroyé « moyennant le respect de la condition suivante : le déplacement de la porte du garage de droite à fleur du mur porteur intérieur ».

Cette condition fait écho à la critique formulée par la CAR qui, ayant relevé que l'accès aux garages se fait par l'aménagement de pentes au droit du trottoir, considérait que cette intervention était « inadmissible » aux motifs que, « d'une part, le trottoir fait partie du domaine public et le demandeur ne peut y intervenir » et que, d'autre part, « un trottoir est destiné à la circulation des piétons [et] poussettes », de telle sorte qu'« [u]ne telle discontinuité dans leur cheminement est source d'inconfort important ».

La condition précitée imposée dans le dispositif de l'acte attaqué est motivée comme suit par l'autorité délivrante :

« Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier qu'à l'avant des habitations projetées, la largeur du trottoir varie entre 100 cm (au droit de l'élévation latérale gauche) et 140 cm (au droit de l'élévation latérale droite) ;
Considérant que le garage sis à gauche ne nécessite pas d'intervention sur la voirie ; que la différence de niveau entre le sol fini du garage et le niveau de la voirie est similaire (+ 60) ;
Considérant que, pour le garage de droite, une adaptation, mineure, permettrait de limiter très fortement l'exigence d'un éventuel aménagement sur la voirie et, en conséquence, l'impact sur la mobilité du trottoir (notons que la largeur du trottoir à cet endroit est de 140 cm) ; que la porte dudit garage pourrait être déplacée à fleur du mur porteur intérieur afin de réaliser la rampe d'accès sur l'épaisseur totale du mur, à savoir 40 cm ; que le plan de l'élévation resterait inchangé au niveau de l'alignement ;
Considérant, en tout état de cause, qu'il ressort du reportage photographique des environs que la majorité des habitations sises dans rue présente des aménagements sur le trottoir, eu égard à la configuration des lieux et à la forte dénivellation de la voirie ; qu'il n'y a pas lieu de se montrer plus sévère en l'espèce, conformément au principe d'égalité de traitement des citoyens ».

3. Il résulte des motifs qui précèdent que, s'agissant du garage de droite, l'autorité délivrante impose une condition qui « permettrait de limiter très fortement l'exigence d'un éventuel aménagement sur la voirie et, en conséquence, l'impact sur la mobilité du trottoir » sans toutefois exclure qu'un aménagement de la voirie, non autrement précisé, demeure nécessaire pour la bonne circulation des véhicules.

De plus, s'il découle des termes de cette condition que la pente à aménager entre le seuil du futur garage et le trottoir devra être prise dans l'épaisseur du mur de façade, la condition est imprécise dès lors qu'à défaut du moindre plan en coupe, le dénivelé à rattraper n'est pas clairement défini, alors que cet élément est susceptible d'exercer une influence sur la faisabilité du projet.

Il s'ensuit que la condition critiquée est imprécise, tandis que les motifs de l'acte attaqué qui la sous-tendent ne permettent pas d'exclure qu'un aménagement de la voirie – non autrement défini – demeure nécessaire.

4. Dans la mesure qui précède, les deux premières branches du premier moyen sont fondées.

5. Les conclusions du rapport peuvent dès lors être suivies.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 770 euros.
Il y a lieu de faire droit à sa demande.

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

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 21 décembre 2023 par lequel le ministre de l'Aménagement du territoire délivre à M.S. et C.O. un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un bâtiment destiné à deux logements sur un bien sis rue de l'Abbaye à Châtelineau et cadastré 2^{ème} division, section A, n° 13Z70.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 770 euros est accordée à la partie requérante, à la charge de la partie adverse.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 24 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 200 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 11 février 2025, par la XIII^e chambre du Conseil d'État, composée de :

Luc Donnay,
Simon Pochet,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Simon Pochet

Luc Donnay