

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 175.276 du 2 octobre 2007

A.169.388/XIII-4034

En cause : **VAN BEVER** Jean-Marc,
ayant élu domicile chez
Me Pascal VAN VLASSELAERE, avocat,
rue de la Vallée 27/4
6200 Châtelineau,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 janvier 2006 par Jean-Marc VAN BEVER qui demande l'annulation de "l'arrêté du 14.11.2005 du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne lui refusant un permis d'urbanisme pour la démolition d'un bâtiment et la construction d'un bâtiment comprenant deux surfaces commerciales à CHATELET (CHATELINEAU), rue de Gilly, sur une parcelle cadastrée section C, n° 40a10 et 40z";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 21 septembre 2006 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 3 août 2007, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 20 septembre 2007;

Entendu, en son rapport, M. DAOUT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me I. BEIRENS, loco Me P. VAN VLASSELAERE, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} LEYSEN, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la requête peuvent être résumés comme suit :

1. Jean-Marc VAN BEVER est propriétaire d'un bien situé à Châtelineau (Châtelet), rue de Gilly, 570, sur lequel sont érigés des bâtiments commerciaux (un volume principal et différents volumes secondaires arrière et latéraux). Ces bâtiments sont exploités depuis 1983 (à tout le moins le bâtiment principal situé à front de voirie). Par un acte notarié du 17 novembre 2000, il acquiert la parcelle de terrain située à l'arrière du bâtiment. Une bande de terrain arborée d'une largeur d'environ dix mètres appartenant au Ministère de l'Equipeement et des Transports (MET) sépare les parcelles de Jean-Marc VAN BEVER de la bretelle de sortie de l'autoroute R3.

2. Au plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, le bien se situe sur 50 mètres en zone d'habitat, le solde en zone de services publics et d'équipements communautaires.

3. Il est repris en aire de bâtisses agglomérées (aire n° 3) et en aire de grandes bâtisses en milieu isolé accessibles au public au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) et en zone d'habitation à forte densité au schéma de structure communal adopté par le conseil communal en séance du 14 juin 1996.

4. Le plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 2 dit "Les Mottards", dérogoire au plan de secteur de Charleroi, est approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 21 septembre 2001. Il affecte le bien de Jean-Marc VAN BEVER en zone d'espaces verts publics, soit une zone où toutes constructions autres que les

aménagements et équipements nécessaires au bassin d'orage, les infrastructures et mobiliers urbains, sont interdites. Les prescriptions générales du P.C.A. prévoient notamment ce qui suit :

- " Article 3. Il est défendu de donner à une parcelle de terrain une affectation qui ne correspond plus à celle de la zone où elle est située. Toutefois, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec les options planologiques et urbanistiques du plan, la destination générale de la zone considérée ou son caractère architectural visé par lesdites prescriptions".
- " Article 6. A l'exception des travaux d'entretien, il est interdit de procéder à des travaux de nature à créer ou à renouveler une situation contraire au plan de destination et aux présentes prescriptions".

5. Jean-Marc VAN BEVER n'a pas introduit de recours contre l'affectation donnée à ses parcelles au P.C.A..

6. Le 3 septembre 2004, Jean-Marc VAN BEVER sollicite l'autorisation de démolir le bâtiment commercial et ses annexes et de construire, en retrait de la voirie, un bâtiment comprenant deux surfaces commerciales (une par niveau) et des emplacements de parking (à front de voirie et à l'arrière du bâtiment notamment) sur le terrain précité, cadastré section C, n^{os} 40a11 et 40z. Le projet déroge donc au P.C.A. dont l'article 23 des prescriptions du plan interdit toute construction autre que les aménagements et équipements nécessaires au bassin d'orage, aux infrastructures et mobiliers urbains; il déroge également au règlement communal d'urbanisme en ce qu'il prévoit un recul latéral inférieur à huit mètres ainsi qu'un recul du bâtiment par rapport au front de voirie.

7. Une enquête publique est organisée du 15 au 29 octobre 2004 et suscite une lettre de réclamations.

8. Le 5 novembre 2004, le service régional d'incendie émet un avis favorable conditionnel sur la demande.

9. Le 8 novembre 2004, la direction des routes de Charleroi émet un avis défavorable sur la demande.

10. Le 25 novembre 2004, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis défavorable sur le projet tel que présenté, en précisant toutefois que cet avis est susceptible d'être revu à l'occasion du dépôt de plans modificatifs reprenant les suggestions énoncées dans l'avis.

11. Le 17 décembre 2004, Jean-Marc VAN BEVER introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme sur le bien considéré, modifiée suivant les propositions de la C.C.A.T. : la toiture plate a été remplacée par une toiture à deux versants, l'accès du parking par la rue de Gilly a été remplacé par l'utilisation de la desserte située à plus de 45 mètres du carrefour.

12. Un avis de réception du dossier complet de la demande est délivré le 4 janvier 2005 par la ville de Châtelet.

13. En séance du 14 janvier 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Châtelet émet un avis favorable sur la demande. Il estime notamment dans cet avis que ce terrain aurait dû être repris au P.C.A. sur une profondeur de 12 mètres dans la zone mixte d'habitat, commerces et services et dans la zone de constructions commerciales et de services secondaires sur une profondeur de 8 mètres, conformément au plan de secteur, au R.C.U. et à l'avis du MET.

14. Le 26 février 2005, le fonctionnaire délégué refuse la dérogation au P.C.A..

15. Le 11 mars 2005, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis d'urbanisme sollicité.

16. Le 11 avril 2005, Jean-Marc VAN BEVER introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné et déclaré complet le 15 juin 2005.

17. Le 2 août 2005, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur la demande.

18. Le 14 novembre 2005, le Gouvernement wallon refuse le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué motivé comme suit :

" Considérant que Monsieur VAN BEVER a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à CHATELET (Châtelineau), rue de Gilly cadastré section C n° 40 a 11 et 40 Z, et ayant pour objet la démolition d'un bâtiment et la construction d'un bâtiment comprenant deux surfaces commerciales;

Considérant qu'en date du 11 mars 2005, le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de CHATELET a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins a été réceptionnée par le demandeur le 24 mars 2005;

Considérant que le demandeur représenté par Maître VAN VLASSELAERE a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 12 avril 2005, réceptionné complet le 15 juin 2005; que les délais d'instruction du dossier courent à partir de cette date; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code précité institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que les parties et la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine ont été invitées à comparaître à une audience devant la Commission d'avis qui a eu lieu le 2 août 2005;

Considérant que cette Commission a transmis, en date du 12 août 2005, l'avis suivant :

« Vu le décret du 18 juillet 2002 modifiant le CWATUP (M.B. du 21 septembre 2002);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 2003 modifiant le CWATUP en ce qui concerne la Commission d'avis et l'instruction des recours auprès du Gouvernement (MB du 23 septembre 2003);

Compte tenu de ce que la demande porte sur la démolition d'un bâtiment commercial existant et l'édification d'un bâtiment destiné à abriter deux surfaces commerciales;

Vu le refus de permis d'urbanisme délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Châtelet, lequel résulte de la décision de refus de dérogation émise par le Fonctionnaire délégué;

Vu le recours introduit par Me VAN VLASSELAERE et la motivation y développée;

Vu la proposition de décision défavorable déposée lors de l'audience par la Direction générale;

Compte tenu de ce qu'il ressort des éléments soulevés lors de l'audience que le projet se situe principalement en zone d'espaces verts publics au plan communal d'aménagement n° 2 "MOTTARDS" approuvé en date du 21 septembre 2001; que celui-ci s'écarte de manière flagrante des options du PCA (article 23); que la Commission constate que le PCA est récent et que les options urbanistiques ont clairement été définies dans ce dernier;

Compte tenu de ce que l'article 113 du CWATUP stipule notamment que : "Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural (et l'option urbanistique - Décret du 18 juillet 2002, art. 50) visée par lesdites prescriptions. (...)"; que la Commission estime que le projet est contraire à la destination de la zone et l'option urbanistique des prescriptions; que l'article 113 du CWATUP ne peut être appliqué en l'espèce;

Vu l'article 19 du CWATUP;

La Commission émet un avis défavorable»;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat et en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur de CHARLEROI adopté par Arrêté royal du 10 septembre 1979;

Considérant que le bien est situé principalement en zone d'espaces verts publics dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 2 «Les Mottards» dérogatoire au plan de secteur approuvé par Arrêté du 21 septembre 2001, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande vise la démolition d'un bâtiment et la construction d'un bâtiment comprenant 2 surfaces commerciales;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué émise en date du 25 février 2005 sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins est défavorable; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« CONSIDERANT que l'article 23 des prescriptions du Plan Communal d'Aménagement stipule :

1. Destination : "la zone d'espaces verts publics est destinée à être accessible au public, elle pourra accueillir en son sein un bassin d'orage de type paysager, un mur de soutènement ou une station d'épuration";
2. Objectifs généraux : "que les objectifs poursuivis sont d'une part la préservation des espaces verts existants dans les limites du plan communal d'aménagement et d'autre part de conférer un caractère public (à) la zone; la zone d'espaces verts publics sera densément verdurée et devra être aisément accessible aux personnes à mobilité réduite";
3. Constructions : "aucune construction n'est permise dans cette zone ..."; qu'il n'est pas possible d'y déroger;

CONSIDERANT, dès lors, le projet va manifestement à l'encontre de l'option urbanistique du Plan Communal d'Aménagement;

Au vu de ce qui précède,

JE REFUSE la dérogation sollicitée»;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : projet dérogatoire au plan communal d'aménagement;

Considérant qu'une réclamation a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que les services ou commissions visés ci-après ont été consultés pour les motifs suivants :

- M.E.T. : Direction des routes : proximité d'une voirie régionale; que son avis émis en date du 8 novembre 2004 est défavorable;
- Service régional incendie : normes de sécurité; que son avis émis (en) date du 5 novembre 2004 est favorable conditionnel;

- Commission consultative communale d'aménagement du territoire : projet dérogatoire au PCA; que son avis émis en date du 25 novembre 2004 est défavorable;

Considérant que le projet n'est pas conforme à (la) destination de la zone d'espaces verts publics inscrite au plan communal d'aménagement précité; qu'aucune construction n'y est autorisée (article 23);

Considérant que l'article 113 du Code dispose que : «Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

Un permis de lotir peut, dans les mêmes conditions, déroger aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme»;

Considérant qu'en l'espèce le projet ne correspond pas à la destination générale de la zone considérée et aux options urbanistiques claires et récentes visées par le plan communal d'aménagement; que, de plus, celui-ci précise en son article 6 des prescriptions générales que : «à l'exception des travaux d'entretien, il est interdit de procéder à des travaux de nature à créer ou à renouveler une situation contraire au plan de destination et aux présentes prescriptions»; que dès lors le permis ne peut être octroyé;

Considérant qu'il y a lieu de se rallier à l'avis pertinent émis par la Commission visée à l'article 120 du Code";

Considérant que le requérant prend un moyen unique "du défaut de motivation, de l'illégalité des motifs et, en application de l'article 159 de la Constitution, de l'illégalité de l'arrêté ministériel du 21.9.2001 approuvant le PCA n° 2 "MOTTARDS" de la ville de CHATELET, de la violation de l'article 52, § 1^{er}, du CWATUP, de l'illégalité du PCA n°2, de l'excès de pouvoir, de l'absence de motivation interne, de la violation de l'article 48 du CWATUP, de la violation de l'article 51, § 1^{er}, du CWATUP, du défaut d'examen complet des circonstances de la cause et de l'erreur manifeste d'appréciation"; qu'il expose que " la décision de refus est motivée par le fait que le projet ne correspond pas à la destination générale de la zone considérée et aux options urbanistiques claires et récentes visées par le plan communal d'aménagement" et, en seconde branche du moyen, fait valoir, en application de l'article 159 de la Constitution, l'illégalité de l'arrêté ministériel approuvant le P.C.A. et du P.C.A. lui-même; qu'il prétend que "le refus du permis d'urbanisme, qui se fonde exclusivement sur un P.C.A. illégal ou approuvé illégalement, est dépourvu de toute motivation légalement admissible et doit être annulé"; qu'à l'appui de la seconde branche du moyen, il reproche à l'autorité administrative de ne pas avoir analysé la situation de fait en violation de l'article 51 du CWATUP et du principe général de bonne administration qui impose un examen complet des circonstances de la cause; que, selon lui, rien dans le dossier administratif ne permet de démontrer que l'autorité a tenu

compte de l'existence de son immeuble lorsqu'elle a défini les limites de la zone d'espaces verts alors que ledit immeuble, construit depuis plus de cent ans, est le seul à être incorporé dans cette zone, "pour 2/3, ce qui démontre bien qu'il n'a en rien été tenu compte de la présence de cet immeuble";

Considérant que la partie adverse répond que le requérant tente de substituer son appréciation à celle de l'administration, ce qui n'est pas en son pouvoir, sauf à démontrer l'erreur manifeste d'appréciation et que si la situation particulière du requérant devait être à ce point prise en compte, il lui appartenait d'introduire en son temps un recours contre le plan communal d'aménagement dont il conteste aujourd'hui la légalité, ce qu'il n'a pas fait;

Considérant que l'article 51 du CWATUP dispose comme suit :

- " § 1^{er}. Sur la base d'une analyse de la situation de fait et de droit, et après avis du fonctionnaire délégué, le conseil communal adopte provisoirement le projet de plan communal d'aménagement accompagné, le cas échéant, du rapport sur les incidences environnementales et charge le collège des bourgmestre et échevins de le soumettre à enquête publique conformément à l'article 4";

Considérant que l'article 23 du P.C.A. relatif à la zone d'espaces verts publics dispose ainsi qu'il suit :

" 1. Destination

La zone d'espaces verts publics est destinée à être accessible au public, elle pourra accueillir en son sein un bassin d'orage de type paysager, un mur de soutènement et une mini-station d'épuration éventuelle.

2. Objectifs généraux

Les objectifs poursuivis sont d'une part la préservation des espaces verts existants dans les limites du plan communal d'aménagement et d'autre part de conférer un caractère public à la zone.

La zone d'espaces verts publics sera densément verdurée et devra être aisément accessible aux personnes à mobilité réduite.

3. Constructions

Aucune construction n'est permise dans cette zone.

Seuls seront admis les aménagements et équipements nécessaires à la réalisation du bassin d'orage de type paysager, du mur de soutènement et de la mini-station d'épuration éventuelle.

Diverses infrastructures seront également acceptées telles que du mobilier urbain (bancs, luminaires, poubelles,...) judicieusement incorporé.

(...);

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier que le bien de Jean-Marc VAN BEVER se situe sur 50 mètres en zone d'habitat, le solde en zone de services publics et d'équipements communautaires au plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979; qu'il est situé en zone d'habitation à forte densité au schéma de structure communal adopté par le conseil communal en séance du 14 juin 1996 et que plusieurs bâtiments commerciaux sont érigés sur ce bien;

Considérant que, le 11 juin 2001, le gérant du magasin USICO, voisin immédiat de Jean-Marc VAN BEVER, signale ce qui suit au service urbanisme de la ville de Châtelet :

" Je vous confirme par la présente mon désir d'agrandir la surface de vente du magasin USICO que j'exploite au 572 rue de Gilly à Châtelineau (section C-41t3)

Suite aux différents échos de l'implantation d'un centre commercial au lieu-dit «Quartier des Mottards», j'aimerais que vous teniez compte de ma demande dans l'élaboration du nouveau plan communal d'aménagement.

Je vous confirme également que le commerce voisin Jogging Plus, désire transformer et agrandir sa surface de vente en même temps que notre magasin, et ce dans un souci d'harmonie (voir notre courrier daté du 20 décembre 2000).

Nous espérons que vous prendrez la présente en considération et vous y donnerez bonne suite";

Considérant qu'à la même date, Jean-Marc VAN BEVER adresse le courrier suivant au service urbanisme de la ville de Châtelet :

" Je vous confirme par la présente mon souhait de modifier l'implantation de mon bâtiment commercial situé rue de Gilly 570 et d'y apporter d'importantes modifications en vue d'uniformiser ma surface avec la surface de vente du magasin USICO.

Je suis également propriétaire des terrains derrière le commerce de sport, terrains se situant entre la bretelle du ring et la nouvelle implantation du futur complexe commercial situé dans la zone dite «quartier des mottards». J'ai acquis ces terrains fin 2000 auprès des TEC.

Pouvez-vous joindre ma demande à votre dossier en cours afin d'inclure mon terrain dans la nouvelle affectation au plan de secteur prévue pour le complexe commercial.

(...)"

Considérant que la délibération du 29 juin 2001 du conseil communal de la ville de Châtelet adoptant définitivement le plan communal d'aménagement n°2 dit "Les Mottards", se lit comme suit :

" (...)

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête dressé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 28 juin 2001 d'où il résulte une réclamation émanant de la S.A. IMMO-SAMBRE et deux courriers émanant de USICO et Monsieur VAN BEVER Jean-Marc;

Attendu que pour les courriers émanant de USICO et VAN BEVER, il existe une possibilité de dérogation conformément aux dispositions du CWATUP.

(...)"

Considérant que les orientations générales du plan communal d'aménagement n° 2 dit "Les Mottards" approuvé par arrêté du Gouvernement wallon du 21 septembre 2001, dérogoire au plan de secteur de Charleroi, se lisent comme suit :

" Le projet de plan communal d'aménagement poursuit deux objectifs principaux.

Le premier objectif consiste à structurer et organiser le développement d'une nouvelle zone d'activité économique entre le périphérique R3, la rue de Gilly, la rue des Mottards et le tronçon du RAVEL (ligne SNCB 119) compris dans la zone couverte par le plan communal d'aménagement.

Il s'agit principalement :

- d'accueillir de nouvelles PME, de dynamiser de nouvelles activités de type commercial, de service et d'artisanat;
- d'assurer l'intégration de la nouvelle zone à urbaniser au sein des espaces bâtis et non bâtis environnants;
- de garantir l'accessibilité la meilleure possible de la zone.

Le second objectif consiste quant à lui à restructurer et à requalifier les espaces bâtis et non bâtis compris dans le périmètre de la zone d'étude.

Il s'agit principalement :

- de revitaliser les zones d'habitat en ruban situées le long de la rue de Gilly et de la rue des Mottards;
- de conférer au domaine public des caractéristiques qui garantissent une réelle qualité de vie pour tous;
- d'assurer l'intégration et permettre le développement des activités existantes exercées dans les limites du plan";

Considérant que l'autorité administrative ne peut justifier l'affectation donnée à une parcelle au plan d'aménagement en raison de la possibilité de déroger à cette affectation à l'occasion d'une demande de permis d'urbanisme;

Considérant que, nonobstant les orientations générales du plan communal d'aménagement n° 2, la situation existante de fait et les courriers de

Jean-Marc VAN BEVER informant la ville de Châtelet de ses projets d'agrandissement, le plan communal d'aménagement n° 2 dit "Les Mottards" du 21 septembre 2001 affecte son bien en zone d'espaces verts publics, tandis que le bien voisin de la société USICO est repris pour partie en zone mixte d'habitat, commerces et services, pour partie en zone de constructions commerciales et de services secondaires et pour partie en zone de parcage arborée; qu'ainsi le bien de Jean-Marc VAN BEVER est repris en une zone où toutes constructions autres que les aménagements et équipements nécessaires au bassin d'orage, les infrastructures et mobiliers urbains, sont interdites; que, partant, et contrairement au contenu de la délibération du conseil communal du 29 juin 2001 adoptant définitivement le P.C.A., il n'existe aucune possibilité de dérogation à cette zone, ni en vertu du P.C.A. lui-même, ni en vertu du CWATUP en raison de l'incompatibilité avec la destination générale de la zone;

Considérant que, dans son avis favorable du 14 janvier 2005 sur la demande de permis d'urbanisme de Jean-Marc VAN BEVER, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Châtelet s'en est référé au rapport technique du service Urbanisme/Environnement lequel s'exprimait comme suit :

" (...)

Attendu que le terrain est repris dans la zone d'espaces verts publics du PCA n° 2; Considérant que les prescriptions de cette zone interdisent toute construction autre que les aménagements et équipements nécessaires au bassin d'orage, les infrastructures et mobiliers urbains;

Considérant que la demande de dérogation porte sur la démolition de l'habitation et de ses annexes et la construction d'un bâtiment en zone d'espaces verts publics, dont les prescriptions interdisent toute construction;

Considérant que les objectifs généraux de cette zone est (sic) la préservation des espaces verts existants;

Considérant que la situation existante présente un cadre bâti et non des espaces verts;

Considérant que la détermination de la zone dans le PCA n'a pas tenu compte de l'existence de l'habitation et de ses annexes;

Considérant que la délimitation de la zone n'a pas tenu compte de la zone de dégagement de 10,00 m par rapport à la bretelle du R3 (au lieu de 30,00 m) accordée par le MET en date du 02.08.1982;

Considérant que cette zone du PCA, non constructible, constitue une zone verte le long de la bretelle du R3 sans pour autant suivre le tracé de la zone verte du plan de secteur;

Considérant que la zone d'espaces verts publics du PCA empiète sur la zone d'habitat au plan de secteur;

Considérant que cette zone d'espaces verts publics est en contradiction avec l'aire de bâtisses agglomérées du RCU;

Considérant que le terrain, déjà bâti par un volume principal et différents volumes secondaires arrière et latéraux, correspond au parti architectural et urbanistique de l'aire de bâtisses agglomérées du RCU;

Considérant qu'à titre subsidiaire, ce terrain aurait dû être repris, au niveau du PCA, dans la zone mixte d'habitat, commerce(s) et service(s) sur une profondeur de 12,00 m et dans la zone de constructions commerciales et de services secondaires

sur une profondeur de 8,00 m, conformément au plan de secteur, au RCU et à l'avis du MET;
(...)";

Considérant qu'il n'est pas contesté que l'immeuble du requérant a été construit il y a une centaine d'années, ni que parmi l'ensemble des bâtiments situés à front de voirie, rue de Gilly, il soit le seul qui se trouve repris en zone d'espaces verts au P.C.A.; que la partie adverse ne conteste pas l'affirmation du requérant selon laquelle la création d'une zone d'espaces verts et son accessibilité au public, ne rendent pas nécessaire l'inscription de son immeuble dans cette zone; qu'elle ne conteste pas plus que l'accessibilité de la zone est possible, sans aucun inconvénient, tant par la rue de Gilly que par l'accotement longeant la bretelle d'accès du R3; qu'ainsi, le dossier administratif ne laisse apparaître aucun motif de nature à justifier, eu égard aux circonstances de l'espèce, l'affectation de la propriété du requérant en zone d'espaces verts;

Considérant que le fait que le requérant n'a pas introduit de recours contre le plan communal d'aménagement, est sans incidence à cet égard; que l'acte attaqué qui se base sur un plan communal d'aménagement illégal participe de cette illégalité et doit être annulé; que le moyen est fondé en sa seconde branche,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du 14 novembre 2005 du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial de la Région wallonne refusant à Jean-Marc VAN BEVER un permis d'urbanisme pour la démolition d'un bâtiment et la construction d'un bâtiment comprenant deux surfaces commerciales à Châtelet (Châtelineau), rue de Gilly, sur une parcelle cadastrée section C, n^{os} 40a10 et 40z.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
deux octobre deux mille sept par :

M ^{mes} GEHLEN,	conseiller d'Etat, président f.f.,
GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M. DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me} MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

M.-Chr. MALCORPS.

S. GEHLEN.