

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 188.452 du 3 décembre 2008

A. 159.461/XIII-3632

En cause :

1. **ORLAND** Béatrice,
rue des Sports 11
6000 Charleroi,
2. **FRANCK** Marie-Christine,
ayant élu domicile chez
M^{me} Béatrice ORLAND
rue des Sports 11
6000 Charleroi,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la Ville de Charleroi,
ayant élu domicile chez
Me Olivier JADIN, avocat,
boulevard Audent 15
6000 Charleroi.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 24 janvier 2005 par Béatrice ORLAND et Marie-Christine FRANCK qui demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 28 octobre 2004, "qui tend à régulariser les travaux définitifs d'aménagement du stade communal de football de Charleroi et des voiries voisines, réalisés en 1998-1999 par :

- la démolition de la tribune 3 et des gradins debout situés aux angles sud-est et nord-est;

- la démolition des toitures des tribunes situées derrière les buts;
 - la construction d'une nouvelle tribune 3 à l'est du terrain;
 - la transformation des tribunes situées derrière les buts;
 - le réaménagement complet des vestiaires;
 - l'aménagement des abords du stade et des voiries,
- et pour autant que de besoin, l'annulation des actes, procédures et décisions ayant conduit à la délivrance dudit permis d'urbanisme";

Vu la requête introduite le 5 avril 2005 par laquelle la ville de Charleroi demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 18 avril 2005 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 15 septembre 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 16 octobre 2008, date à laquelle l'affaire a été remise à l'audience du 27 novembre 2008 et à laquelle il a été décidé d'une visite des lieux le 12 novembre 2008;

Vu le procès-verbal de visite des lieux du 12 novembre 2008;

Entendu, en son rapport, M^{me} VANDERNACHT, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, les requérantes, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me O. JADIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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

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

Considérant que les faits et antécédents de la cause sont exposés dans l'arrêt n° 123.058 du 18 septembre 2003 (A.79.839/XIII-782) qui a annulé deux permis d'urbanisme délivrés par la Région wallonne à la ville de Charleroi le 15 juin 1998, le premier en vue de l'aménagement du stade communal de Charleroi et des voiries voisines et le second en vue de la réalisation des extensions provisoires du stade pour y accueillir l'Euro 2000; qu'à la suite de cette annulation, la Région wallonne a délivré un nouveau permis le 28 octobre 2004 qui constitue l'acte attaqué et qui tend à régulariser des aménagements définitifs apportés au stade et à ses alentours tels que réalisés en 1998-1999; que, parallèlement, la Région wallonne a approuvé le 28 février 2001 un nouveau plan communal d'aménagement (P.C.A.) intitulé "Quartier du Sporting" pour le stade de Charleroi et ses alentours qui a, préalablement, été adopté définitivement le 24 février 2000 par le conseil communal de la ville de Charleroi; que, par son arrêt n° 111.657 du 17 octobre 2002, le Conseil d'Etat a annulé certaines prescriptions de ce P.C.A. (affaire enrôlée sous le numéro A.106.381/XIII-2227) et a ordonné le retour à la procédure ordinaire pour le surplus, les prescriptions annulées ayant trait à la hauteur des tribunes, à la suppression d'une partie de la rue des Sports et à l'inscription d'une zone de talus d'autoroute; que, par un arrêt n° 188.451 prononcé ce jour, le Conseil d'Etat a poursuivi l'examen de cette affaire et a conclu à l'annulation partielle de ce P.C.A. dans la mesure où celui-ci inscrit une zone de recul le long de la rue de la Neuville pour les parcelles auxquels sont attribués les numéros 62 à 72 et une zone d'habitation contigüe à cette zone de recul, à l'endroit où sont actuellement bâtis les immeubles St Estèphe et Pallas;

Considérant qu'à l'audience du 27 novembre 2008, la partie intervenante a soulevé une exception d'irrecevabilité liée à la perte d'intérêt de Marie-Christine FRANCK, celle-ci ayant vendu son appartement en septembre 2007;

Considérant que, par une lettre du 4 août 2008, Marie-Christine FRANCK informe le Conseil d'Etat qu'elle a vendu en septembre 2007 l'appartement qu'elle occupait dans la résidence St Estèphe au n° 62/3 de la rue de la Neuville à Charleroi; qu'elle estime maintenir son intérêt au recours dans la mesure où elle a également intenté une procédure judiciaire à l'encontre de la Région wallonne et de la ville de Charleroi en mettant en cause leur responsabilité sur la base de l'article 1382 du Code civil ainsi qu'à titre subsidiaire sur la base de l'article 544 du Code civil et que par un arrêt du 21 mai 2008, la Cour d'appel de Liège a décidé de surseoir à statuer en attendant notamment que le Conseil d'Etat tranche le présent litige;

Considérant que le présent recours en annulation est dirigé contre un permis d'urbanisme relatif à des travaux d'aménagement du stade de football de

Charleroi; qu'un recours en annulation est un recours objectif qui ne consiste pas en la mise en oeuvre d'un droit subjectif dont la requérante pourrait disposer à sa guise; que les conditions de recevabilité d'un recours en annulation sont d'ordre public; qu'en l'espèce, le juge judiciaire a expressément décidé de surseoir à statuer sur l'indemnisation dans l'attente du prononcé de l'arrêt du Conseil d'Etat; que, eu égard à cette circonstance particulière, cette exception ne peut être accueillie;

Considérant que les requérantes prennent un moyen unique de "la violation du plan de secteur de Charleroi (section Charleroi), approuvé par l'arrêté royal du 10 septembre 1979, de la violation du plan particulier d'aménagement (P.P.A.) dit "Quartier du Sporting" approuvé par un arrêté royal du 6 avril 1967, de la violation du Règlement général sur les bâtisses de Charleroi du 22 octobre 1964, de la violation des principes de "bonne administration" et de "bon aménagement des lieux", de la violation des articles 1 à 2, 7 à 21, 40 à 49, 57 à 60, 166 à 188, 246 à 253, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en vigueur à l'époque des faits (CWATUPa), de la violation des articles 10, 11 et 23, alinéa 3, 4°, de la Constitution, de l'excès et du détournement de procédure, de l'erreur et du vice dans les motifs, du défaut et de l'insuffisance de motivation, de la violation des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des formalités substantielles ou prescrites à peine de nullité et de l'erreur manifeste d'appréciation"; que ce moyen est divisé en sept branches;

Considérant que, dans la sixième branche du moyen unique, les requérantes soutiennent que l'acte attaqué n'est que le fruit d'un détournement de pouvoir et de procédure, qu'il est illégal et irrégulier en ce qu'il autorise des travaux qui sont incompatibles avec le bon aménagement des lieux, qui ne sont pas conformes avec le P.P.A. de 1967, le règlement général sur les bâtisses de 1964 et le plan de secteur de 1979 ainsi que les prescriptions de l'article 19 dudit plan de secteur et des articles 184, alinéa 3, et 186 du CWATUPa, alors que l'exigence du bon aménagement des lieux, qui doit guider tout examen de demande de permis de bâtir, doit s'apprécier au regard des plans et règlements en vigueur, dont le plan de secteur; que, selon les requérantes, cette exigence n'est pas remplie, l'acte attaqué ayant été délivré à la suite d'arrêts de suspension et d'annulation afin de régulariser des travaux déjà réalisés en 1998-1999 et sans tenir compte du bon aménagement des lieux, le poids des faits accomplis ayant prévalu; qu'elles ajoutent que le stade en cause, de par son occupation excessive au sol et son volume démesuré, résultant de la violation du plan de secteur, porte atteinte au bon aménagement du quartier; qu'elles soulignent que la tribune 3 n'a pas été redescendue à 22 mètres alors que l'acte attaqué est délivré sous cette condition et que la partie adverse ne peut ignorer quelles sont les hauteurs des tribunes puisqu'elle se

réfère aux avis favorables de la ville de Charleroi, dont celui du 6 avril 2004, qui précise que la tribune 3 atteint des hauteurs de 25,44 mètres et 27,94 mètres, en omettant d'indiquer quelles sont les hauteurs de ses structures porteuses; qu'à propos des hauteurs des tribunes et de leurs structures porteuses, elles rappellent que les autorités ont tenté de régulariser les travaux en cause en révisant le P.P.A. de 1967 mais que par son arrêt n° 111.657 du 17 octobre 2002, le Conseil d'Etat a annulé trois des prescriptions de ce nouveau P.C.A. dont celle relative à la suppression d'une partie de la rue des Sports ainsi que celle relative au gabarit des tribunes et de leurs structures porteuses; que pour ce qui concerne les autres prescriptions du nouveau P.C.A., qui font l'objet d'un recours devant le Conseil, sous les références A.106.381/XIII-2227, les requérantes critiquent également la zone de recul pour une partie des immeubles de la rue de la Neuville; que, selon elles, la partie adverse reconnaît ainsi l'incompatibilité du stade tel qu'agrandi avec le bâti existant; qu'elles estiment qu'elle commet une erreur manifeste d'appréciation en mentionnant dans l'acte attaqué que la perte d'ensoleillement ne concerne pratiquement que l'immeuble de 13 étages de la rue de la Neuville (St Estèphe) et donc un nombre particulièrement restreint de riverains alors que le juge civil, dans son jugement du 28 octobre 2004, relève également le mauvais aménagement des lieux résultant des travaux en cause puisqu'il condamne la partie adverse et la ville de Charleroi à dédommager des riverains pour le préjudice subi à la suite de ces travaux;

Considérant que la partie adverse répond qu'au travers de cette sixième branche, les requérantes tentent d'opposer leur conception du bon aménagement des lieux à celle de l'autorité administrative et qu'elles ne démontrent pas une incompatibilité du projet ni avec le plan de secteur ni avec le plan particulier d'aménagement ni avec le règlement sur les bâtisses; qu'elle fait valoir que sur ce point l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que le projet a fait l'objet d'une notice préalable des incidences sur l'environnement très détaillée qui a permis d'évaluer à suffisance les risques de nuisances, le stade étant établi à cet endroit depuis 1939 et les troubles liés à son fonctionnement étant parfaitement connus;

(...)

Considérant que le stade communal de CHARLEROI existe depuis 1939 et que les immeubles environnants n'ont été établis aux abords du stade que progressivement;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a répondu adéquatement aux réclamations introduites dans un rapport en annexe à son avis favorable;

Considérant que la demande se situe dans un contexte présentant une grande diversité bâtie (alternance de gabarits différents, implantation par rapport à la voirie variable) restant à l'échelle des autres équipements majeurs d'un quartier à vocation

essentiellement tertiaire et de services publics tels que notamment, dans son environnement immédiat :

- l'hôpital civil;
- l'ancien institut Gailly;
- le siège du C.P.A.S.;
- la résidence St Estèphe;
- le complexe Charles Europe;
- plusieurs immeubles à appartements, situés rue de la Neuville, Boulevard Joseph II, Boulevard Zoé Drion et dans son environnement proche : la caserne de la gendarmerie, l'ancienne caserne de Trésignies, la clinique Notre-Dame, le Palais de Justice, le Palais de Verre, la Tour de l'université du Travail, le complexe d'IGRECTEC;
- quantité d'immeubles de bureaux ou d'appartements implantés un peu partout dans la ville Haute, dont la hauteur sous corniche excède 25 mètres;

Considérant que l'expression contemporaine et les matériaux proposés, adaptés à un programme et une fonction telle qu'un stade de football, se situent dans un cadre bâti très hétérogène;

(...)

Considérant que les dérogations sollicitées par rapport au plan communal d'aménagement et au règlement général sur les bâtisses sont justifiées par le caractère d'utilité publique d'un projet visant à aménager des infrastructures sportives communales en vue d'assurer la sécurité du stade et son adaptation à des événements sportifs de grande envergure;

Considérant que l'augmentation de l'insécurité qui serait liée à l'agrandissement du stade n'est pas démontrée par les riverains dans la mesure où un rapport du Commissaire de police en chef de la ville de CHARLEROI indique que la criminalité n'est pas supérieure à la moyenne lors des manifestations sportives qui ont lieu dans le stade;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement permet de constater que les aménagements proposés limitent l'augmentation des nuisances à un niveau acceptable compte tenu du caractère d'intérêt public des travaux projetés et de la circonstance que des événements sportifs se déroulent dans ce stade depuis plusieurs dizaines d'années;

(...)

Considérant que la notice préalable d'évaluation des incidences indique clairement les modifications apportées à la circulation les jours de match, les possibilités de parking dans les environs du stade qui sont nettement suffisantes : le parking supérieur de l'Institut Gailly devant être mis à disposition des riverains et de leurs visiteurs les jours de match; qu'en outre, le projet prévoit la création, le long de la façade principale (Ouest) du stade communal, d'une voie d'urgence destinée aux services d'ordre et de sécurité; que, compte tenu de ces éléments, il ne paraît pas que les constructions projetées seraient de nature à apporter les perturbations indiquées par les réclamants;

Considérant qu'il résulte de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement que la perte d'ensoleillement ne concernera pratiquement pas les immeubles de la rue des Sports, mais bien l'immeuble à appartements de 13 étages situé dans la rue de la Neuville; que la perte d'ensoleillement ne concerne en définitive qu'un nombre particulièrement restreint de riverains; qu'en conséquence, afin d'éviter de causer un préjudice irréparable aux riverains, il convient de réduire la tribune 3 à une hauteur maximale de 22 mètres";

Considérant qu'au vu de cette motivation, la partie adverse soutient que l'acte attaqué a bien été pris en fonction du bon aménagement des lieux;

Considérant que, selon la partie intervenante, le reproche d'une absence de motivation particulière au regard du bon aménagement des lieux indépendamment du "poids des faits accomplis", n'est pas fondé; qu'elle fait ainsi valoir que le risque de préjudice grave difficilement réparable retenu par l'arrêt n° 73.956 du 23 mai 1998 n'était en rien lié à un moyen pris de ce que les permis attaqués procédaient d'une méconnaissance, par l'autorité, du nécessaire respect du bon aménagement des lieux; qu'elle relève que le préjudice invoqué à l'appui de la demande en suspension concernait les deux permis d'urbanisme délivrés le 2 février 1998, soit la réalisation des extensions provisoires en vue de l'"Euro 2000" et les aménagements définitifs, or, l'acte attaqué ne concerne que l'aménagement définitif du stade sachant qu'il limite la hauteur de la tribune 3 à 22 mètres; qu'elle soutient qu'aucun argument ne saurait être tiré du jugement rendu par le Tribunal de première instance de Namur le 28 octobre 2004, lequel n'a pas conclu à la responsabilité tant de la Région wallonne que de la ville de Charleroi, en raison d'un "mauvais aménagement des lieux", que pour le Tribunal, il se déduisait des arrêts d'annulation que des fautes avaient été commises et que la responsabilité des autorités a été retenue mais dans le cadre de la théorie dite des troubles du voisinage, laquelle est indépendante de l'irrégularité d'un permis d'urbanisme; qu'elle observe que ce jugement n'est pas définitif dès lors qu'il est frappé d'appel; qu'enfin, elle estime que l'acte attaqué motive correctement l'octroi du permis au regard du bon aménagement des lieux en tenant compte du contexte bâti d'une grande diversité, de la présence d'équipements majeurs dans un quartier à vocation essentiellement tertiaire et de services publics et des mesures d'accompagnement prévues; qu'elle souligne que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement a permis de constater que les aménagements proposés limitent l'augmentation des nuisances à un niveau acceptable compte tenu du caractère d'intérêt public des travaux projetés et de la circonstance que des événements sportifs se déroulent dans ce stade depuis plusieurs dizaines d'années; que s'agissant des hauteurs de la tribune 3, elle fait remarquer qu'il convient de ne pas confondre les hauteurs telles que prévues dans la demande de permis relative aux aménagements provisoires et celles prévues dans la demande de permis pour les aménagements définitifs, ce dernier permis imposant bien une hauteur maximale de 22 mètres; que pour ce qui concerne les considérations émises par les requérantes relatives à la révision du P.P.A., objet des délibérations du conseil communal du 24 février 2000 et de l'arrêté d'approbation du 28 février 2001, elles sont irrelevantes en l'espèce, selon elle, car l'acte attaqué n'a pas été délivré au regard des prescriptions de ce nouveau P.C.A. partiellement annulé par l'arrêt n° 111.657 du 17 octobre 2002;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse critique dans un premier temps le fait que l'auditeur rapporteur lui a réclamé des documents complémentaires mais que celui-ci n'a pas attendu la réception de ces documents pour déposer son rapport et s'interroge en conséquence sur le respect de l'article 12, alinéa 3, nouveau du règlement général de procédure; qu'elle estime que le rapport de l'auditeur a suppléé aux carences de la requête en ne tenant pas compte du moyen tel qu'il était formulé; qu'elle considère que le rapport se fonde uniquement sur "la science personnelle du magistrat instructeur puisqu'il indique que c'est à son estime et à sa connaissance que les stades de football seraient normalement implantés en périphérie ou à l'extérieur des centres urbains"; qu'elle soutient qu'un stade de football a généralement une forme échancrée et oblique pour permettre à tous les spectateurs de voir correctement le match et qu'en conséquence le stade de football de Charleroi n'a pas une architecture qui le distingue fondamentalement des autres stades des équipes de première division et qui constituerait "une agression visuelle" révélant une erreur manifeste d'appréciation; qu'elle souligne que le stade, en l'espèce, existe depuis 1939 soit bien avant l'implantation des immeubles construits aux alentours; qu'enfin, elle fait valoir que ce n'est pas parce qu'un arrêt en suspension a reconnu l'existence d'un préjudice grave difficilement réparable que pour autant il y a une erreur manifeste d'appréciation au fond; qu'elle considère également que l'acte attaqué ne se fonde pas sur le nouveau P.C.A. approuvé en 2001 mais bien sur celui de 1967 et qu'en conséquence l'illégalité éventuelle du nouveau P.C.A. ne peut rejaillir sur le permis attaqué; qu'elle ajoute encore que la zone de recul créée par ce nouveau P.C.A. ne peut être interprétée comme un aveu de la partie adverse qu'il y a eu une méconnaissance du bon aménagement des lieux et une erreur manifeste d'appréciation, qu'au contraire, si tel était le cas, il y aurait eu un plan d'expropriation, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie intervenante rappelle que le Conseil d'Etat ne dispose que d'un contrôle très marginal lorsqu'il est amené à se prononcer sur le bon aménagement des lieux; qu'elle estime que le Conseil d'Etat ne peut limiter son examen de l'erreur manifeste d'appréciation à de simples photographies et qu'une visite des lieux serait judicieuse; qu'elle souligne que le stade existe depuis 1934 et que le bon aménagement des lieux ne s'analyse pas par rapport à quelques riverains mais bien de manière beaucoup plus générale et porte sur le long terme; qu'elle critique enfin les conclusions de l'auditeur à propos de la zone de recul prévue dans le nouveau P.C.A. attaqué par ailleurs, cette zone de recul ne pouvant être considérée comme un aveu d'un mauvais aménagement des lieux;

Considérant qu'à l'époque des faits, l'article 184, alinéa 3, du CWATUPa est rédigé comme suit :

- " Toutefois, le permis n'est délivré, même si la demande n'est pas en contradiction avec le plan de secteur ou le projet de plan de secteur, que si la réalisation des actes et travaux est compatible avec le bon aménagement local";

Considérant qu'à la même époque, l'article 186 du même Code est rédigé quant à lui, comme suit :

- " Art. 186 Sous réserve des procédures prévues aux articles 41 et 42 ainsi que des dispositions de l'article 187, les bâtiments existants dont la destination ne correspond pas aux prescriptions du projet de plan ou du plan de secteur peuvent faire l'objet de travaux de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction, sous réserve que le volume bâti transformé, augmenté ou reconstruit s'intègre à l'environnement et reste conforme au caractère général de la zone";

Considérant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation du bon aménagement des lieux à celle qui fut portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que s'il n'est pas interdit à une autorité de se fixer une ligne de conduite, l'appréciation de la conformité d'un projet avec le bon aménagement des lieux doit toutefois se faire au cas par cas, selon les circonstances propres de chaque affaire; que cette appréciation doit ressortir de la motivation de la décision statuant sur la demande de permis, qui doit faire apparaître un examen effectif du respect du bon aménagement des lieux; que lorsque la demande a pour objet l'obtention d'un permis destiné à régulariser des travaux réalisés sans le permis préalablement requis, une motivation particulière, précise et complète est nécessaire afin de permettre tant aux intéressés qu'au Conseil d'Etat de pouvoir vérifier que l'appréciation du bon aménagement des lieux n'est pas infléchie par le poids du fait accompli; que le Conseil d'Etat doit être en mesure d'exercer son contrôle sur la pertinence des motifs, leur exactitude matérielle et leur caractère raisonnable;

Considérant qu'il ressort de l'acte attaqué qu'une enquête publique a été réalisée du 29 octobre 1997 au 12 novembre 1997 à propos du permis attaqué et qu'à cette occasion, 168 réclamations ont été formulées ainsi qu'une pétition comprenant 1860 signatures; que la ville de Charleroi a constitué un rapport le 26 novembre 1997 analysant ces différentes réclamations qui portent principalement sur :

- le manque de précision quant aux hauteurs des tribunes du stade;
- la dévalorisation du quartier;

- les accès aux habitations durant les matchs;
- l'esthétique et le volume de la construction envisagée;
- la perte de luminosité;
- la suppression d'espaces verts et de jeux;
- l'intégration urbanistique de la construction dans le quartier;
- les nuisances en général (bruits, qualité de l'air, charroi, le parking, la sécurité, "l'assolément");

Considérant que la plupart de ces critiques témoignent de la crainte des riverains quant à l'intégration des nouveaux aménagements du stade dans le quartier existant;

Considérant que s'il n'est pas anormal en soi qu'un stade sportif subisse au fil du temps des transformations pour répondre davantage à l'évolution de la pratique de certains sports, encore faut-il veiller à ce que ces transformations soient compatibles avec le bon aménagement des lieux; que si le plan de secteur de Charleroi, adopté par un arrêté royal du 10 septembre 1979, autorise la présence d'un stade sportif a concurrence d'un volume de 2.895 m³, les différents aménagements ont porté ce volume à 27.901 m³, ce qui n'est pas contesté par les parties adverse et intervenante; que pareille extension n'est pas sans influence sur les alentours du stade et les immeubles l'avoisinant;

Considérant que la notice d'évaluation préalable des incidences (septembre 1997) accompagnant la demande de permis fait clairement apparaître "le caractère massif du stade dans le paysage local" (page 23), indique que le gabarit des nouvelles tribunes est manifestement plus important que celui des tribunes d'origine et que l'image des rues de la Neuville et des Sports en sera modifiée de manière significative (page 26) en soulignant que les habitations de ces rues, "en raison de la proximité du projet, sont les parties les plus perturbées par le nouveau stade; c'est pourquoi des mesures d'accompagnement sont prévues :

- plantation d'arbres rue des Sports et à divers endroits autour du stade;
- plantation de plantes grimpantes le long des murs périphériques du stade ou réalisation de fresques murales;
- réaménagement de la rue de la Neuville et de la rue des Sports (page 26)";

qu'il ressort encore de cette notice que certains immeubles de la rue de la Neuville seront très proches de l'angle sud de la tribune 3 et que des appartements seront plus que d'autres perturbés par ce problème de vis-à-vis; qu'il est aussi relevé que du point de vue

de l'aspect extérieur, "l'architecture du stade est en rupture avec les constructions voisines" (page 32) et quant à la perte d'ensoleillement, il est affirmé que "l'ombre projetée par la tribune 3 sur les habitations de la rue des Sports est assez limitée. Elle ne concerne que quelques habitations (celles situées entre le square et la rue de la Neuville). Parmi celles-ci, certaines seront très peu perturbées. De manière générale, l'ombre se marquera surtout pendant l'après-midi et plus particulièrement sur les habitations situées dans la partie nord de la rue (page 33). L'immeuble à appartements de la rue de la Neuville est plus affecté par la perte d'ensoleillement puisque les premiers appartements sont dans l'ombre à partir de midi et le reste durant tout l'après-midi. De manière générale, les appartements les plus affectés sont ceux situés en bas à gauche de la façade. Plus on s'éloigne du coin inférieur gauche de la façade et moins la perturbation est importante (page 34)";

Considérant que le Conseil d'Etat a pu constater par lui-même en visitant les lieux le 12 novembre 2008 que le stade de football occupe un espace important laissant peu de distance entre lui et les immeubles avoisinants notamment dans la rue de la Neuville et que l'essentiel du quartier est constitué de maisons d'habitation ou d'immeubles à appartements notamment dans la rue des Sports;

Considérant que l'acte attaqué justifie ces transformations d'envergure et leur intégration dans le voisinage, de la manière rappelée par la partie adverse dans son mémoire en réponse et cité ci-avant;

Considérant que cette motivation repose en grande partie sur des considérations qui ne répondent pas concrètement aux problèmes réels soulevés par la transformation de grande ampleur du stade de football de Charleroi; que le fait que le stade soit antérieur aux habitations principalement touchées, ne peut justifier une remise en question du bon aménagement des lieux; que si le quartier présente une grande diversité d'immeubles au gabarit différent avec des implantations variables par rapport à la voirie, cela ne peut cependant avoir pour conséquence qu'aucune ligne de conduite ne doive être respectée pour le bon aménagement des lieux; qu'il ressort tant de la notice d'évaluation et de ses schémas que des photos communiquées par la partie requérante et de la visite des lieux effectuée le 12 novembre 2008 que les aménagements apportés au stade et plus particulièrement à ses tribunes 2 et 3 ont considérablement remis en question l'équilibre existant entre la présence du stade de football et les habitations avoisinantes que ce soit par la destruction d'espaces verts, par des empiétements du stade sur la voirie notamment pour l'implantation de la tribune 2 sur une partie de la rue des Sports, par la construction de tribunes imposantes en hauteur avec pour conséquence que certains appartements des rues de la Neuville et des Sports ont

désormais une vue directe sur les structures des tribunes 2 et 3 et ne perçoivent que peu de lumière naturelle; que même la diminution de la hauteur de la tribune 3 après l'Euro 2000 à une vingtaine de mètres au lieu de 35 mètres, reste problématique dès lors qu'elle encombre sensiblement la vue des habitations et des appartements voisins; qu'à ces différents inconvénients, l'acte attaqué n'apporte pas de réponses concrètes si ce n'est des mesures d'accompagnement assez peu significatives comme la plantation d'arbres ou de plantes grimpantes, la réalisation de fresques murales ou encore le réaménagement de la rue de la Neuville et de la rue des Sports; qu'ainsi qu'a pu le constater le Conseil d'Etat lors de sa visite des lieux, pareilles mesures ne constituent pas une réponse adéquate aux problèmes concrets rencontrés par les riverains du stade qui ne peuvent plus jouir de leur bien de la même manière et qui ne bénéficient plus des mêmes conditions de vie dans leur quartier; que les transformations du stade ont sensiblement modifié le milieu de vie et la structure du quartier au détriment des personnes qui vivent à proximité immédiate de celui-ci; que ce constat est renforcé par la volonté de la ville de Charleroi de créer une zone de recul dans le nouveau plan d'aménagement communal adopté en 2001 (qui fait l'objet du recours n° A.106.381/XIII-2227) en cas de reconstruction des immeubles de la rue de la Neuville faisant face, en légère oblique, à la tribune 3; que dans le rapport établi par le service d'aménagement urbain de la ville de Charleroi le 10 décembre 1999, l'instauration de cette zone est justifiée comme suit :

- " La zone de recul (...) garantira, compte tenu de l'implantation du stade, le maintien d'un espace plus large, plus convivial entre les édifices et donc des conditions d'habitabilité acceptables et confortables dans l'hypothèse de reconstruction d'un nouvel immeuble";

Considérant que comme l'ont observé les requérantes, une telle mention constitue un aveu des conditions d'habitabilité inacceptables imposées par la construction de la tribune 3 définitive et la reconnaissance de l'incompatibilité du stade tel qu'agrandi avec le bâti existant; que le Conseil d'Etat peut avoir égard à cet élément issu d'un dossier parallèle auquel les requérantes se sont expressément référées, nonobstant le fait que le permis ici attaqué a été rédigé, à juste titre d'ailleurs, en référence à l'ancien P.C.A. de 1967; qu'au vu de ce qui précède, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que les transformations apportées au stade de football de Charleroi s'intégraient au bâti existant et respectaient le bon aménagement des lieux; que la sixième branche du moyen unique est fondée; qu'il n'y a pas lieu de procéder à l'examen des autres branches du moyen qui, même à les supposer fondées, ne pourraient conduire à une annulation plus étendue,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre wallon du Logement, des Transports et du Développement territorial du 28 octobre 2004, qui tend à régulariser les travaux définitifs d'aménagement du stade communal de football de Charleroi et des voiries voisines, réalisés en 1998-1999 par :

- la démolition de la tribune 3 et des gradins debout situés aux angles sud-est et nord-est;
- la démolition des toitures des tribunes situées derrière les buts;
- la construction d'une nouvelle tribune 3 à l'est du terrain;
- la transformation des tribunes situées derrière les buts;
- le réaménagement complet des vestiaires;
- l'aménagement des abords du stade et des voiries.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le trois décembre deux mille huit par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{mes} VANDERNACHT,	conseiller d'Etat,
MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.