

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 195.363 du 16 juillet 2009

A.159.657/XIII-3639

En cause : **la Commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes,**

ayant élu domicile chez
Mes Jean BOURTEMBOURG et
Nathalie FORTEMPS, avocats,
rue de Suisse 24
1060 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

la Société anonyme CADET,

rue des Ecoles 35
6120 Nalinnes.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 31 janvier 2005 par la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes qui demande l'annulation de "l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 29 novembre 2004 accordant à la société anonyme CADET le permis d'urbanisme qu'elle sollicitait moyennant le respect des conditions fixées par cet arrêté";

Vu la requête introduite le 25 mai 2005 par laquelle la société anonyme CADET demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 8 juin 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} LEYSEN, 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 le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 13 mai 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 11 juin 2009 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. FORTEMPS, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, 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 éléments utiles à l'examen de la requête peuvent être résumés comme suit :

1. Le 9 mars 2004, Bruno GUILLAUME et Bernadette ALEN introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble à appartements sur un bien sis à Ham-sur-Heure-Nalinnes, rue des Ecoles 35, cadastré section B, n° 359c2. Le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi, approuvé par arrêté royal du 10 septembre 1979.

2. Le 10 mars 2004, la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes adresse un récépissé du dossier de demande de permis d'urbanisme.

3. Le 10 mars 2004, Bruno GUILLAUME et Bernadette ALEN introduisent une demande de permis d'urbanisme séparée ayant pour objet la construction de six garages sur la même parcelle de terrain dans la zone de cours et

jardins. Il ressort de l'exposé des faits des écrits de procédure des parties que cette demande a fait l'objet, le 18 mai 2004, d'un avis négatif de la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) au motif qu'il n'a pas de raison de la "disjoindre" de la demande portant sur la construction de l'immeuble à appartements, d'un avis défavorable du 10 mai 2004 du collège des bourgmestre et échevins, d'un avis défavorable du 16 juillet 2004 du fonctionnaire délégué et d'une décision de refus de permis du 9 août 2004 du collège des bourgmestre et échevins.

4. Le 24 mars 2004, la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes délivre un accusé de réception du dossier complet de la demande.

5. Le 29 mars 2004, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis négatif sur la demande. Il se lit notamment comme suit :

" (...)

Considérant le caractère étroit de la rue des Ecoles à hauteur de l'immeuble projeté;

Considérant que la construction de six logements dans cette rue sans qu'au moins un garage ne soit prévu pour chaque logement compromettrait le bon aménagement des lieux et engendrerait de graves difficultés de circulation et de stationnement;

Considérant qu'il ne peut être question de statuer valablement sur semblable demande de permis d'urbanisme sans prendre en considération le résultat de la demande de permis d'urbanisme introduite séparément et portant sur la construction de garages; que le refus de permis relatif à leur construction obligerait de refuser le permis sollicité;

Considérant par ailleurs que la Commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes est située au sud de la métropole carolorégienne;

Considérant que le nombre d'habitations et d'habitants ne cesse de croître au détriment de la ville de Charleroi confrontée à l'accroissement d'immeubles inoccupés ou abandonnés;

Considérant que ce phénomène qualifié de périurbanisation génère de nombreuses conséquences contraires à une utilisation parcimonieuse du sol en Région wallonne;

Considérant que cet accroissement constant implique de lourdes charges pour la collectivité (adaptation des voiries publiques, des réseaux de collecte et d'épuration des eaux, transformation des infrastructures scolaires, culturelles et sportives, ...);

Considérant que la construction d'immeubles à appartements participe à la détérioration des paysages de la Commune;

Considérant que l'élaboration du schéma de structure communal, au travers de ses options d'aménagement, vise notamment à n'autoriser que la transformation d'immeubles existants en immeubles à appartements, à maintenir un habitat de type rural;

Considérant que semblable projet trouverait davantage à être réalisé dans l'immeuble voisin, propriété du demandeur;

Considérant que la réalisation du projet présenté, complétée d'une rénovation ultérieure et du même type de l'immeuble voisin générerait un immeuble par trop imposant ne s'intégrant pas au bâti environnant;

Considérant qu'il conviendrait que le demandeur présente un projet complet d'aménagement".

6. Le 17 juin 2004, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande relative à l'immeuble à appartements. Cet avis se lit comme suit :

" Attendu qu'il n'existe pour le territoire où se situe le bien, ni de plan communal d'aménagement, ni de lotissement approuvé;

Attendu que selon le plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10.09.1979, le bien se situe en zone d'habitat;

Considérant le rapport du Collège échevinal du 29.03.2004 et son avis défavorable;

Considérant la motivation de l'administration communale;

Considérant que le projet de construction d'un immeuble de six appartements est étroitement et directement relié au projet de construction de six garages; qu'ils ne peuvent être dissociés eu égard aux implications directes de la réalisation d'un immeuble à appartements en termes de stationnement et de trafic;

Considérant que les garages sont envisagés dans l'espace de cours et jardins;

Considérant que cet espace est destiné aux loisirs privés et à la détente et qu'il y a lieu de le préserver de l'intrusion de véhicules motorisés afin de maintenir cette vocation, en particulier dans un contexte villageois;

Considérant dès lors qu'une telle construction n'est pas acceptable de par sa fonction et son implantation en arrière-zone avec importante aire de manoeuvre;

Considérant de plus que la motivation de l'administration communale fait état de la faible largeur de la voirie et du nombre important de logements envisagés;

Considérant la pertinence de la motivation communale;

Considérant que le projet doit être envisagé globalement; que lors d'une visite en mes services par l'architecte auteur de projet le 27 novembre 2003, la question avait été envisagée globalement; qu'il avait été indiqué que l'espace des cours et des jardins ne pouvait être destiné au stationnement; qu'outre le fait que le projet ait évolué depuis lors, la problématique reste identique et non résolue;

Considérant au vu de ce qui précède que le projet doit être entièrement revu et complété;

Emet un avis défavorable".

7. Le 30 juin 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes refuse le permis relatif à la construction de l'immeuble d'habitation.

8. Le 27 juillet 2004, la S.A. CADET introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 9 août 2004.

9. Le 24 septembre 2004, la Commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable sur le projet. Cet avis est notamment motivé comme suit :

" (...)

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

Compte tenu de ce que tant le Collège des bourgmestre et échevins, le fonctionnaire délégué que la Direction générale reprochent à la demanderesse le découpage artificiel de ce qui devrait constituer une seule demande couvrant l'ensemble de la propriété; que la Commission rejoint lesdites autorités en ce qu'il n'est pas opportun d'accorder une partie du projet en faisant abstraction de l'autre;

Compte tenu en effet de ce que l'implantation d'un immeuble abritant 6 appartements est inacceptable dès lors qu'il n'y a pas de parcage; que l'implantation d'une batterie de garage isolée, implantée en milieu d'une parcelle, est tout aussi inacceptable dès lors qu'elle ne se raccroche pas à un bâtiment existant ou projeté; que la Commission constate que l'incohérence du découpage du projet est flagrante et se traduit notamment en plan par un manque manifeste de réflexion quant à l'intégration des garages et l'articulation de ces derniers par rapport à l'immeuble à appartements;

Compte tenu de ce que la Commission estime que la motivation défavorable développée par la D.G.A.T.L.P. est pertinente et qu'il y a lieu de s'y rallier".

10. Le 12 octobre 2004, les services centraux proposent au ministre de refuser le permis sollicité.

11. Le 27 octobre 2004, la S.A. CADET adresse une lettre de rappel au gouvernement, réceptionnée le 28 octobre 2004.

12. Le 29 novembre 2004, le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial délivre le permis sollicité pour la construction d'un immeuble à appartements. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé comme suit :

" (...)

Considérant qu'en date du 30 juin 2004 le Collège des bourgmestre et échevins de la Commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège des bourgmestre de la Commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes a été réceptionnée par la demanderesse le 2 juillet 2004;

Considérant que la demanderesse a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 27 juillet 2004, réceptionné le 28 juillet 2004; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable; que les délais d'instruction ne commencent à courir qu'à partir du 9 août 2004 (dossier complet);

Considérant que l'article 120 du Code 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 24 septembre 2004;

Considérant que cette Commission a transmis, en date du 12 octobre 2004, l'avis suivant :

(...)

Considérant que le demandeur a envoyé en date du 27 octobre 2004 une lettre de rappel, réceptionnée par le Gouvernement le 28 octobre 2004;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le règlement régional relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite est également applicable;

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

Considérant que la demande de permis n'a pas été soumise à des mesures particulières de publicité;

Considérant que le projet porte sur la construction d'un immeuble comportant six appartements;

Considérant que l'autorité communale a refusé l'aménagement proposé aux motifs notamment qu'il ne peut être dissocié de la demande de permis concernant l'implantation de garages à l'arrière de la parcelle; que ce type d'immeuble n'a pas sa place dans la Commune, laquelle vise à privilégier l'habitat rural et la transformation de bâtiments existants; que la construction de tels immeubles détériore les paysages communaux et est contraire à la gestion parcimonieuse du sol; que la voirie est trop étroite à hauteur de l'immeuble projeté; que la société demanderesse étant également propriétaire d'un immeuble voisin inoccupé, il conviendrait qu'elle présente un plan global de l'aménagement;

Considérant que le fonctionnaire délégué s'est rallié à cette position;

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier, que les instances appelées à se prononcer reprochent à la demanderesse de procéder à un découpage artificiel de ce qui devrait constituer un plan couvrant l'ensemble des biens lui appartenant à l'endroit concerné;

Considérant, que parallèlement, une demande a en effet été introduite pour la construction de six garages à l'arrière de la même parcelle; que ce projet a fait l'objet d'un refus en date du 9 août 2004;

Considérant que l'implantation de garages dans l'espace normalement dévolu aux activités de loisirs (cours et jardins) est inadéquate; que leur présence à l'arrière des habitations de même que l'aire de manoeuvre et l'accès sont susceptibles de générer des nuisances telles que la fonction de loisirs liée à la fonction résidentielle ne soit plus correctement remplie;

Considérant que le quartier dans lequel s'inscrit le projet se caractérise par un aspect villageois très marqué comportant essentiellement de l'habitat unifamilial; qu'il existe cependant quelques immeubles à logements multiples dans le quartier;

Considérant que le projet propose une implantation à l'alignement et à mitoyenneté avec le n° 16;

Considérant que le gabarit est prévu avec une hauteur sous corniche pratiquement identique à celle du bâtiment voisin de droite; que la profondeur totale de construction est similaire à celle des constructions voisines;

Considérant que les percements de baies de la façade principale présentent un rythme et des proportions verticales qui s'intègrent correctement dans la séquence des habitations de la rue;

Considérant que, globalement, ces caractéristiques assurent une certaine continuité du bâti; que cependant, certaines modifications devraient être apportées à ce projet pour en favoriser l'intégration;

Considérant en effet, que l'espace résiduel maintenu entre la construction existante et la construction projetée est inadéquat; qu'il serait préférable de déplacer le bâtiment de telle manière qu'il soit implanté à l'alignement et en mitoyenneté avec le numéro 10, ce qui permettrait de résoudre cette problématique;

Considérant que le décrochement d'1,50 m en façade arrière pourrait être accepté si ce volume était traité en volume secondaire; qu'il conviendrait dès lors de maintenir une différence de hauteurs de 80 cm entre la corniche du volume principal et celle de ce décrochement et de diminuer la hauteur du faîte de ce volume secondaire de la même distance;

Considérant, en ce qui concerne la problématique des parkings et des garages, que le demandeur s'engage à éviter la présence de tous véhicules en zone de cours et jardins; que par ailleurs, il existe suffisamment de possibilités de parkings dans la rue et sur un parking existant à proximité;

Considérant que les dispositions prévues aux articles 414 et suivants du code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine sont applicables aux parties communes des immeubles à logements multiples; que dans cette perspective, il convient d'adapter le seuil de la porte d'entrée et les portes de logements situés au rez-de-chaussée aux dispositions prévues aux articles 415/1 et 415/2 du code précité;

Considérant que, moyennant le respect des conditions énoncées ci-après, le projet est admissible;

DECIDE :

Article 1^{er} - Le permis d'urbanisme sollicité par la S.A. CADET est accordé moyennant le respect des conditions suivantes :

- le bâtiment sera implanté à l'alignement et en mitoyenneté avec le n/10;
- le décrochement en façade arrière sera traité en volume secondaire; ses hauteurs sous corniche et au faite seront diminuées de 80 cm;
- le seuil de la porte d'entrée et les portes d'entrée des logements situés au rez-de-chaussée seront conformes aux articles 415/1 et 415/2 du Code précité;
- la zone de cours et jardins ne comportera aucun garage ou stationnement;

(...)"

13. Cette décision est notifiée à la S.A. CADET le 29 novembre 2004.

14. Le 23 mars 2005, la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes adresse le courrier suivant à la S.A. CADET :

" (...)

Il appert toutefois, à l'analyse, que ce dernier a été concédé en violation de l'article 123, al. 1 et 2 du CWATUP, ce selon une jurisprudence unanime. En effet, en principe, un permis sous conditions ne peut être délivré que dans la mesure où ces dernières sont limitées quant à leur objet et précises, et ne portent en sus que sur des éléments secondaires ou accessoires. En l'espèce, les conditions assorties au permis du 29 novembre 2004 laissent place à une appréciation dans son exécution et imposent le dépôt de plans modificatifs, ce qui va à l'encontre des articles précités.

Aux fins de faire constater ces irrégularités, la Commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes a décidé d'introduire un recours en annulation de la décision ministérielle du 29 novembre 2004, devant la section d'administration du Conseil d'Etat. Cette procédure est actuellement pendante. Vous en trouverez copie sous ce pli.

Nous vous saurions dès lors gré de ne point débiter l'accomplissement de travaux autorisés illégalement par l'autorité administrative, étant entendu que l'effet rétroactif d'un arrêt d'annulation fera disparaître le permis de l'ordonnancement juridique, dont se déduirait une situation infractionnelle. (...)"

15. Par un courrier du 12 avril 2005, l'architecte de la S.A. CADET adresse à la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes un exemplaire des plans modifiés tout en précisant que "ces plans ont été modifiés comme demandé dans la décision du gouvernement wallon du 29 novembre 2004".

16. Par courrier du 12 avril 2005, la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes rappelle à la S.A. CADET que, conformément aux dispositions de l'article 137 du CWATUP, le début des travaux est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du collège des bourgmestre et échevins. Ce courrier se lit notamment comme suit : "Dans l'hypothèse où en dépit de la saisie du Conseil d'Etat

vous envisageriez de commencer les travaux, il vous reviendrait d'en aviser préalablement et précisément le collège des bourgmestre et échevins".

17. Le 15 avril 2005, le conseil de la S.A. CADET sollicite au nom de sa cliente que soit indiquée sur place l'implantation par les soins du collège des bourgmestre et échevins.

18. Le 19 avril 2005, le conseil de la S.A. CADET met la commune en demeure de procéder à l'indication de l'implantation prévue par l'article 137, alinéa 2 du CWATUP.

19. La commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes précise que le 21 avril 2005, elle adressait la lettre suivante à la S.A. CADET :

" Votre lettre du 15 avril a retenu toute l'attention du Collège des bourgmestre et échevins.

Comme la S.A. CADET le sait, le 31 janvier (2005), la Commune a déposé, devant le Conseil d'Etat, une requête en annulation de l'arrêté du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial du 29 novembre 2004 lui accordant un permis d'urbanisme.

Ce recours invoque, notamment, que le permis délivré ne pouvait, sans que des plans modifiés aient été requis et produits, décider, notamment que le bâtiment autorisé serait implanté à l'alignement et en mitoyenneté avec un immeuble voisin et que le décrochement en façade arrière de l'immeuble autorisé serait traité en volume secondaire, ses hauteurs sous corniche et au faîte étant diminuées de 80 cm.

La société CADET connaît, dès lors, l'illégalité du permis en cause.

La société CADET a reconnu explicitement par l'envoi le 12 avril 2005 de plans modificatifs par Monsieur Pascal MARTELEUR, architecte, que de tels plans devaient être dressés, postérieurement à l'octroi du permis.

Non seulement cet aveu doit-il être pris en considération, au regard des objections faites par la Commune mais encore cette circonstance rend-elle impossible l'accomplissement, par la Commune, de la formalité de l'indication, sur place, de l'implantation de constructions nouvelles.

On sait que si un permis peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être limitées quant à leur objet et précises, et ne porter que sur des éléments secondaires ou accessoires; qu'en aucun cas elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution ni imposer le dépôt de plans modificatifs postérieurs à la délivrance du permis.

Il ne s'agit pas là, seulement, de principes qui permettent d'apprécier la légalité d'un permis délivré. Il est impossible d'indiquer sur place l'implantation des constructions nouvelles lorsque ne peut être produit un permis délivré sur la base de plans lesquels déterminent, notamment, l'implantation de bâtiments.

En conséquence, le Collège des bourgmestre et échevins ne peut indiquer l'implantation des constructions nouvelles, en l'absence de plans d'implantation ayant fait l'objet du permis d'urbanisme délivré le 29 novembre 2004".

Le 25 avril 2005, le conseil de l'intervenante a contesté cette décision. Il affirme que la prétendue reconnaissance faite par sa cliente de la nécessité de déposer des plans modificatifs "est totalement fausse".

20. Le 17 mai 2005, le bourgmestre de la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes prend un arrêté de confirmation de l'ordre d'arrêter les travaux. Cet arrêté est notamment motivé comme suit :

" Considérant que l'infraction d'urbanisme constatée porte sur l'absence de procès-verbal d'implantation dressé par les soins du Collège des bourgmestre et échevins.

Considérant que l'article 92 du décret programme de relance économique et de simplification administrative approuvé par le Gouvernement wallon en date du 3 février 2005 remplace l'alinéa 2 de l'article 137 du CWATUP de la manière suivante : « le début des travaux relatifs aux constructions nouvelles, en ce compris l'extension de l'emprise au sol de constructions existantes, est subordonné à l'indication sur place de l'implantation par les soins du Collège des Bourgmestre et Echevins. Il est dressé procès-verbal de l'indication»".

21. Le 20 mai 2005, la S.A. CADET introduit un recours en référé devant le Président du Tribunal de première instance de Charleroi, postulant la "suppression" de la mesure d'arrêt des travaux confirmée par le bourgmestre de la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes le 17 mai 2005 et, à défaut de ce faire, de prononcer une astreinte de 1600 euros par jour.

22. Une ordonnance du 8 juin 2005 du Président du Tribunal de première instance de Charleroi reçoit la demande, la dit partiellement fondée, dit en conséquence pour droit qu'est nulle et sans effet la mesure d'arrêt des travaux du 17 mai 2005 et déboute la S.A. CADET de sa demande d'astreinte. Cette ordonnance se lit comme suit :

" Attendu que le Ministère de la Région Wallonne a qualité pour délivrer tout permis d'urbanisme, nonobstant la décision contraire de la Commune concernée, et même de la Commission d'avis instituée auprès de l'administration;

Que le permis délivré par l'arrêté ministériel du 29 novembre 2004 fixe les conditions auxquelles est soumise cette décision;

Qu'il n'appartient pas à la défenderesse d'en ajouter de nouvelles, en invoquant notamment une réglementation postérieure à la délivrance du permis;

Attendu que la défenderesse n'a pas à anticiper sur une décision future du Conseil d'Etat, dont elle ne peut évidemment connaître la teneur, d'autant plus que la

requête produite (pièce 12 de son dossier) n'est pas datée, et que rien ne permet de dire qu'elle ait été déposée dans les délais prescrits (voir pièce 15 du même dossier);

Qu'elle ne peut d'avantage imposer à la demanderesse d'attendre son bon vouloir pour venir préciser sur place l'implantation du bâtiment, dès lors que celle-ci est clairement précisée dans le dispositif de l'arrêté ministériel contesté;

Que, ce faisant, elle commet un abus de droit;

Attendu que le recours au Conseil d'Etat n'est pas suspensif".

23. La requérante précise, dans son mémoire en réplique, que par une délibération du 16 juin 2005, son collège des bourgmestre et échevins a pris la décision d'interjeter appel.

24. Par arrêt du 7 mars 2006, la Cour d'appel de Mons constate que l'appel est sans objet, les travaux étant alors terminés;

Considérant que l'intervenante soulève une exception d'irrecevabilité; qu'elle soutient que si la commune requérante est chargée de tout ce qui est d'intérêt communal, elle ne dispose toutefois pas d'un intérêt légal, raisonnable, personnel, direct, actuel, certain et légitime à exercer un recours contre un permis d'urbanisme ayant pour objet un petit immeuble de six appartements dans une zone d'habitat, qui s'intègre correctement dans la rue, tant par ses volumes que par ses façades; que l'ardeur du collège des bourgmestre et échevins à empêcher la mise en oeuvre du permis accordé, et, de manière plus générale, l'attitude de la commune de Ham-sur-Heure-Nalinnes en cette affaire est, tout comme dans la procédure devant la Présidence du tribunal de Première Instance de Charleroi, constitutive d'abus de droit;

Considérant qu'une commune a intérêt à demander l'annulation de tous les actes qui concernent l'aménagement de son territoire, a fortiori lorsqu'elle s'est opposée au projet à tous les stades de la procédure administrative; qu'en l'espèce, il ressort du dossier administratif et plus particulièrement de l'avis négatif du 29 mars 2004 du collège des bourgmestre et échevins et du refus de permis du 30 juin 2004 de ce dernier, que la requérante considère que le projet est de nature à porter atteinte à sa politique de l'aménagement du territoire en manière telle que son intérêt au recours est établi; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation de l'article 123, alinéas 1^{er} et 2 du CWATUP, des règles et principes du droit et notamment du principe de bonne administration, la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité et l'excès de pouvoir; qu'elle expose que l'acte attaqué accorde, sur

recours, un permis d'urbanisme aux conditions notamment que le bâtiment autorisé soit implanté à l'alignement et en mitoyenneté avec un immeuble voisin, que le décrochement en façade arrière de l'immeuble soit traité en volume secondaire, ses hauteurs sous corniche et au faîte étant diminuées de 80 cm, sans que des plans modifiés aient été requis et produits, alors que si un permis peut être assorti de conditions, celles-ci doivent être limitées quant à leur objet et précises, et ne porter que sur des éléments secondaires ou accessoires et ne peuvent, comme en l'espèce, laisser place à une appréciation dans son exécution ni imposer le dépôt de plans modificatifs postérieurement à la délivrance du permis; que selon elle, l'autorité de recours doit requérir la production de nouveaux plans, notamment d'implantation, et solliciter sur ceux-ci l'avis du collège des bourgmestre et échevins lorsque la modification envisagée est importante et qu'elle est nécessaire pour permettre à l'autorité de recours de statuer en pleine connaissance de cause sur des éléments concrets et complets;

Considérant que l'article 123, alinéa 2 du CWATUP tel qu'applicable à l'époque de la délivrance de l'acte attaqué disposait comme suit :

" Préalablement à la décision du Gouvernement, le demandeur peut, moyennant accord de celui-ci ou du président de la Commission de recours, produire des plans modificatifs et un complément corollaire de notice d'évaluation préalable des incidences sauf si les modifications envisagées trouvent leur fondement dans l'étude d'incidence.

Le cas échéant, le Gouvernement doit soumettre les plans modificatifs à de nouvelles mesures particulières de publicité par l'intermédiaire du collège des bourgmestre et échevins, solliciter l'avis de celui-ci, l'avis de la Commission communale et des Services et Commissions visé à l'article 116, §1^{er}.

(...)" ;

Considérant que s'il est vrai que l'article 123, alinéa 2, précité énonce que préalablement à sa décision l'autorité de recours peut inviter le demandeur à produire des plans modificatifs et solliciter l'avis du collège des bourgmestre et échevins, cette possibilité devient une obligation, un impératif de bonne administration, lorsque la modification est importante et implique un changement de zone; que lorsque l'autorité statuant sur recours modifie la demande initiale de permis, de nouveaux plans, notamment d'implantation, doivent être demandés pour permettre à l'autorité de recours de statuer en pleine connaissance de cause sur des éléments concrets et complets;

Considérant qu'un permis d'urbanisme ne peut être assorti de conditions que si, d'une part, elles sont précises, limitées quant à leur objet et ne portent que sur des éléments secondaires ou accessoires et que si, d'autre part, elles ne laissent pas place à une appréciation dans son exécution ni n'imposent le dépôt de plans modificatifs

ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; que ce n'est que sur la base de plans qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l'autorité peut délivrer un permis de lotir ou d'urbanisme; que ces limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives en sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou l'autre de ces limites, elle ne peut être admise;

Considérant que l'insertion dans un permis d'urbanisme de conditions qui imposent à son bénéficiaire de déposer, avant le début des travaux, des plans modificatifs ou complémentaires auprès de l'autorité qui l'a délivré implique nécessairement, d'une part, qu'après la délivrance du permis, des options doivent encore être définies quant à l'aménagement des lieux et être soumises à l'appréciation de l'autorité compétente et, d'autre part, que cette autorité juge importantes ces options puisque le dépôt des plans conditionne le début des travaux; que dès lors qu'il ne s'agit pas d'une opération de contrôle de l'exécution du permis mais bien de conditions visant l'octroi du permis, qui ne sont ni secondaires ni accessoires, le permis qui impose le dépôt de tels plans modificatifs et complémentaires après sa délivrance subordonne l'autorisation à une condition non admissible;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué est assorti des conditions suivantes :

- le bâtiment doit être implanté à l'alignement et en mitoyenneté avec le n° 10;
- le décrochement en façade arrière doit être traité en volume secondaire : ses hauteurs sous corniche et au faîte doivent en conséquence être diminuées de 80 cm;
- le seuil de la porte d'entrée et les portes d'entrée des logements situés au rez-de-chaussée doivent être conformes aux articles 415/1 et 415/2 du CWATUP;
- la zone de cours et jardins ne peut comporter aucun garage ou stationnement;

Considérant que le permis attaqué n'impose pas le dépôt de plans modifiés en manière telle que l'autorité ne juge pas importantes les modifications qu'elle impose, qu'elle n'entend pas se réserver un quelconque pouvoir d'appréciation ultérieur et qu'elle considère pouvoir se prononcer en pleine connaissance de cause;

Considérant qu'il n'est pas contesté que seules les deux premières conditions assortissant le permis attaqué sont susceptibles de constituer une modification du projet initial;

Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation du bâtiment, l'acte attaqué impose le glissement du bâtiment en projet (situé initialement d'une part, à côté

et dans l'alignement de la maison d'habitation située au n/ 16, et d'autre part, en retrait de l'alignement et de la mitoyenneté du n/ 10), dans l'alignement et en mitoyenneté avec la maison d'habitation voisine située au n/ 10; qu'ainsi que le relève le Président du tribunal de Première Instance de Charleroi dans son ordonnance du 8 juin 2005, cette condition détermine avec précision à quel endroit doit être implanté l'immeuble en projet et ne laisse aucune place à une appréciation dans son exécution, ni n'impose le dépôt d'un plan modificatif au sujet duquel l'autorité aurait dû se réserver un pouvoir d'appréciation postérieurement à la délivrance du permis; que par ailleurs, la modification de l'implantation imposée par le ministre ne modifie pas, en soi, fondamentalement le projet, et est d'une importance secondaire par rapport à celui-ci; que, enfin, l'acte attaqué justifie la modification de l'implantation projetée par la considération que l'espace résiduel maintenu entre la construction existante située au n/ 16 et la construction projetée est inadéquat et qu'il serait préférable de déplacer le bâtiment de telle manière qu'il soit implanté à l'alignement et en mitoyenneté avec le numéro 10, ce qui permettrait de résoudre cette problématique; qu'en ce qui concerne cette première condition, il n'est pas établi que la partie adverse n'aurait pas statué en connaissance de cause ou qu'elle aurait commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la deuxième modification concerne le décrochement en façade arrière dont les hauteurs sous corniche et au faîte doivent être diminuées de 80 cm; que si l'acte attaqué impose une réduction de 80 cm de la hauteur sous corniche et au faîte du volume secondaire, il n'impose en revanche pas corrélativement un abaissement de la hauteur de tous les étages; que la réduction de 80 cm de la hauteur sous corniche et au faîte du volume secondaire s'entend ainsi de l'abaissement du seul étage directement concerné par cette modification, à savoir le dernier étage de ce bâtiment; qu'il ressort du plan de la façade arrière de la construction projetée déposé postérieurement à la délivrance de l'acte attaqué, que la société bénéficiaire du permis n'a pas entendu modifier la hauteur des autres niveaux du volume secondaire, ce que l'acte attaqué ne l'autorisait pas à faire; qu'enfin, il ressort de la comparaison des plans initial et modifié de la façade arrière du bâtiment en projet, que la diminution de la hauteur sous faîte du volume secondaire s'accompagne d'une légère diminution de la largeur des portes-fenêtres du dernier étage de celui-ci; que cette seule circonstance - qui constitue une contrainte technique découlant de la condition imposée - ne permet toutefois pas d'affirmer qu'un nouveau plan modifié de la demande s'imposait en l'espèce, la requérante ne prétendant du reste pas que la réduction de la largeur des portes-fenêtres aurait eu pour effet de modifier l'appréciation de la partie adverse sur le projet;

Considérant que la circonstance qu'un plan modifié de la façade arrière du bâtiment a été effectivement déposé le 12 avril 2005 auprès de l'autorité communale en l'absence d'une demande en ce sens qui aurait été faite par la partie adverse est sans incidence à cet égard, dès lors qu'elle fait suite au courrier adressé le 23 mars 2005 par la requérante à l'intervenante dans lequel elle relève qu'"en l'espèce, les conditions assorties au permis du 29 novembre 2004 laissent place à une appréciation dans son exécution et imposent le dépôt de plans modificatifs", ce qui, de prime abord, semble constituer une invitation à déposer de nouveaux plans ou qui est, à tout le moins, de nature à semer une certaine confusion dans le chef de celle-ci à cet égard;

Considérant qu'il s'ensuit que les modifications imposées par la partie adverse ne peuvent être qualifiées de substantielles et ne sont pas constitutives d'un nouveau projet qui aurait dû être soumis à nouveau au collège des bourgmestre et échevins sur la base de plans modifiés; que le premier moyen de la requête n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un second moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des règles et principes du droit et notamment du principe général de bonne administration, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, et de l'excès de pouvoir; qu'elle considère que l'engagement qui aurait été donné par le promoteur du projet ne peut suffire à éviter la présence de tout véhicule en zone de cours et jardins, d'autant qu'il est contradictoire avec la fonction de logements attribuée à l'immeuble autorisé; que selon elle, l'affirmation selon laquelle des parkings existent à suffisance à proximité est inexacte, les deux seuls parkings disponibles, non loin de la parcelle étant d'une part le parking d'une école communale et d'autre part un parking situé sur un terrain privé, ces emplacements étant impuissants à résoudre les questions de stationnement et de circulation; que selon la requérante, l'appréciation de l'autorité est d'autant plus contradictoire que la notice d'évaluation des incidences réalisée dans le cadre de la demande de permis relative à l'immeuble à appartements ne concluait à une absence d'impact en matière de circulation qu'au motif selon lequel des garages, faisant l'objet d'une procédure de demande de permis distincte, seraient aussi réalisés; qu'elle estime, par ailleurs, qu'il est contradictoire d'énoncer que les caractéristiques du bâtiment en projet assurent globalement une certaine continuité du bâti et que des modifications devraient être apportées au projet pour en favoriser l'intégration; qu'enfin, elle affirme que l'acte attaqué ne répond pas aux observations du fonctionnaire délégué, du collège des bourgmestre et échevins et de la commission d'avis sur le "découpage artificiel"

du projet en un projet de construction d'immeubles et un autre relatif à la construction de garages;

Considérant que selon l'acte attaqué, il ressort de l'examen du dossier, que les instances appelées à se prononcer reprochent à l'intervenante de procéder à un découpage artificiel de ce qui devrait constituer un plan couvrant l'ensemble des biens lui appartenant à l'endroit concerné et que, parallèlement, une demande a en effet été introduite pour la construction de six garages à l'arrière de la même parcelle; que ce projet a fait l'objet d'un refus en date du 9 août 2004; que l'implantation de garages dans l'espace normalement dévolu aux activités de loisirs (cours et jardins) est inadéquate; que leur présence à l'arrière des habitations de même que l'aire de manoeuvre et l'accès sont susceptibles de générer des nuisances telles que la fonction de loisirs liée à la fonction résidentielle ne soit plus correctement remplie;

Considérant que ce faisant, la partie adverse estime qu'en toutes hypothèses et indépendamment du découpage artificiel de la demande, la présence de garages dans la zone de cours et jardins est inadmissible, rejoignant en cela l'avis de l'ensemble des autorités appelées à émettre un avis sur la demande;

Considérant que l'acte attaqué est délivré à la condition que la zone de cours et jardins ne comporte aucun garage ou stationnement; que cette condition suffit à éviter la présence de tout véhicule en zone de cours et jardins, indépendamment de l'engagement qui aurait été donné par le promoteur du projet à cet égard, lequel devrait, le cas échéant, répondre d'une mauvaise exécution du permis d'urbanisme devant les autorités judiciaires;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences réalisée dans le cadre de la demande de permis relative à l'immeuble à appartements renseigne au point "5/ Effets du projet sur l'environnement - f) Mode de transport prévus et les voies d'accès et de sortie - Localisation des zones de parkings" que des garages sont prévus à l'arrière et au point "5/ - h) Compatibilité avec le voisinage - Risques d'autres nuisances éventuelles - Nombre d'emplacements de parking"; que quatre emplacements sont prévus devant le bâtiment; qu'il est donc erroné de soutenir que la notice ne concluait à une absence d'impact en matière de circulation qu'au cas où des garages faisant l'objet d'une demande distincte seraient aussi réalisés;

Considérant qu'il n'est pas établi que l'affirmation selon laquelle il existe suffisamment de possibilités de parkings dans la rue et sur un parking existant à proximité serait inexacte, eu égard au nombre peu élevé d'appartements à réaliser (six);

qu'il ressort à cet égard du reportage photographique versé au dossier de demande de permis que la possibilité de stationner des véhicules sur la voirie est réelle;

Considérant qu'il n'y a aucune contradiction entre le fait d'estimer que les caractéristiques du bâtiment en projet assurent globalement une certaine continuité du bâti et que des modifications peuvent en favoriser l'intégration optimale; que le second moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge de la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le seize juillet deux mille neuf par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.