

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.838 du 13 mars 2013

A. 203.916/XIII-6152

En cause : **BOLLE** Dimitri,
ayant élu domicile chez
Me Philippe LEVERT, avocat,
avenue Louise 149/22
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société coopérative à responsabilité limitée
LA RUCHE CHAPELLOISE,**
ayant élu domicile chez
Mes Kim MÖRIC et
Marie BOURGYS, avocats,
avenue Louise 106
1050 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 5 mars 2012 par Dimitri BOLLE en ce qu'il demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 29 décembre 2011 octroyant un permis d'urbanisme conditionnel à la société coopérative à responsabilité limitée (S.C.R.L.) LA RUCHE CHAPELLOISE ayant pour objet la démolition d'anciens bâtiments industriels, la construction d'une voirie, la création d'une place publique, la construction de logements et de bureaux et la réaffectation d'un bâtiment industriel, sur un bien situé rue Sainte-Catherine 45 à Chapelle-lez-Herlaimont, et cadastré section A, n° 322 p;

Vu la requête introduite le 22 mars 2012 par laquelle la S.C.R.L. LA RUCHE CHAPELLOISE demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'arrêt n° 218.812 du 3 avril 2012, accueillant la requête en intervention introduite par la S.C.R.L. LA RUCHE CHAPELLOISE, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué ainsi que la demande de mesures provisoires d'extrême urgence et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 6 avril 2012 par la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 2 mai 2012 accueillant la requête en intervention introduite par la S.C.R.L. LA RUCHE CHAPELLOISE dans la procédure au fond;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. TELLIER, 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, la lettre valant demande de poursuite de la procédure de la partie adverse et les derniers mémoires des parties requérante et intervenante;

Vu l'ordonnance du 9 janvier 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 7 février 2013 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. LEVERT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me G. MELCHIOR, loco Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Mes K. MÖRIC et M. BOURGYS, avocats, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. TELLIER, auditeur;

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

Considérant que, dans son mémoire en intervention, la partie intervenante sollicite l'application de l'article 87, § 2, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat; qu'elle demande à ce que les pièces de son dossier marquées d'un astérisque soient traitées comme confidentielles dès lors que le requérant semble avoir pour habitude de commenter le contentieux dans la presse locale, ainsi qu'il ressort d'articles de presse que l'intervenante dépose à l'appui de sa demande; qu'elle explique que ces pièces sont des actes, dont certains notariés, relatives au projet, contenant notamment des chiffres et montants relatifs à celui-ci ainsi qu'une description de l'ensemble de l'opération juridique réalisée;

Considérant que l'article 87, § 2, de l'arrêté du Régent, précité, est rédigé comme suit :

" § 2. Lorsqu'une partie dépose une pièce pour laquelle elle demande qu'elle ne soit pas communiquée aux autres parties, elle doit la déposer de manière distincte. Elle doit en mentionner le caractère confidentiel de manière expresse et exposer les motifs de sa demande dans l'acte de procédure auquel est jointe ladite pièce et en établir un inventaire dans lequel est précisée la pièce dont la confidentialité est requise";

Considérant qu'en l'espèce, l'intervenante répond aux conditions fixées par l'article précité :

- le caractère confidentiel des pièces étant clairement mentionné par un astérisque;
- l'exposé des motifs de la demande figure dans le mémoire en intervention auquel sont jointes les pièces pour lesquelles la demande est faite;
- un inventaire est clairement établi, où sont précisées les pièces dont la confidentialité est requise;

que le fait que le requérant se soit exprimé dans la presse au sujet de la présente affaire justifie qu'il soit fait droit à la demande de confidentialité;

Considérant que les éléments utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le requérant est propriétaire d'un immeuble sis rue du Douaire 78 à Chapelle-lez-Herlaimont, en face du terrain accueillant le projet autorisé par l'acte attaqué, sur le coin entre la rue du Douaire et la rue Sainte-Catherine.

2. Préalablement à la demande de permis ayant abouti à l'octroi du permis d'urbanisme attaqué, une première demande de permis portant sur un projet implanté sur la même parcelle avait abouti à un octroi conditionnel du permis par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne, le 25 janvier 2010. Cette décision a fait l'objet d'un recours en suspension et en annulation auprès du Conseil d'Etat. A la suite de la décision de retrait de ce premier permis par le fonctionnaire délégué, l'arrêt n° 206.463 du 7 juillet 2010 décide qu'il n'y a plus lieu de statuer.

3. Le 13 octobre 2010, la S.C.R.L. LA RUCHE CHAPELLOISE introduit auprès du fonctionnaire délégué une nouvelle demande de permis d'urbanisme relative à la démolition d'anciens bâtiments industriels, la construction d'une voirie, la création d'une place publique, la construction de logements et de bureaux et la réaffectation d'un bâtiment industriel, sur un bien situé rue Sainte-Catherine, 45 à Chapelle-lez-Herlaimont, et cadastré section A, n° 322p. Cette demande diffère quelque peu de la précédente.

Le projet litigieux s'inscrit dans un périmètre d'intérêt paysager, pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone de parc, au plan de secteur de La Louvière-Soignies du 9 juillet 1987.

Il est également repris pour partie en zone de recul, pour partie en zone de construction à usage d'activité économique mixte et pour partie en zone verte d'intérêt paysager, ainsi qu'en zone non aedificandi, au plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 3 "Place de l'Eglise et environs", approuvé par arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2002.

4. Le 16 novembre 2010, le fonctionnaire délégué accuse réception de la demande de permis d'urbanisme.

5. Une enquête publique est organisée du 24 novembre au 9 décembre 2010, à l'issue de laquelle 40 réclamations écrites sont introduites, dont celle du requérant.

6. Une réunion de concertation a lieu le 14 décembre 2010, au cours de laquelle les riverains, dont le requérant, font part de nouvelles réclamations.

7. Le 16 novembre 2010, le fonctionnaire délégué invite le collège communal ainsi que divers services et commissions à transmettre leur avis, conformément à l'article 127, § 2, alinéa 4, du Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE).

8. Le 3 décembre 2010, la cellule risques d'accidents majeurs de la direction des risques industriels, géologiques et miniers, émet un avis favorable sur le projet.

9. Le 13 décembre 2010, le conseil communal de la commune de Chapelle-lez-Herlaimont délibère favorablement sur l'ouverture de voirie et la création d'une place publique.

10. Le 16 décembre 2010, la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable.

A la même date, la direction de l'aménagement opérationnel remet un avis favorable conditionnel.

Le 22 décembre 2010, la direction des espaces verts émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

Le 23 décembre 2010, le service régional d'incendie remet un rapport favorable conditionnel.

Le 29 décembre 2010, le collège communal émet un avis favorable.

Le 4 janvier 2011, la cellule sous-sol/géologie de la direction des risques industriels, géologiques et miniers, transmet son avis tardivement, qui est dès lors réputé favorable.

11. Le 28 avril 2011, un premier recours devant le Gouvernement wallon est introduit contre l'absence de décision du fonctionnaire délégué. Le recours sera déclaré irrecevable par l'arrêté attaqué, en ce qu'il a été introduit alors que la décision du conseil communal relative à la voirie communale n'était pas définitive et que la procédure visée à l'article 129bis du CWATUPE n'était dès lors pas clôturée.

12. Le 30 juin 2011, le fonctionnaire délégué refuse le permis d'urbanisme sollicité au motif que la construction en zone d'espaces verts d'intérêt paysager au P.C.A. sort du cadre de la dérogation et nécessite une modification dudit P.C.A.

13. Le 7 juillet 2011, la S.C.R.L. LA RUCHE CHAPELLOISE introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre cette décision de refus.

14. Le 29 août 2011, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable conditionnel.

15. Le 14 septembre 2011, la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) adresse au Ministre une proposition de refus de permis d'urbanisme pour plusieurs motifs, notamment :

- il conviendrait de revoir préalablement le P.C.A. afin de permettre une activité résidentielle;
- la présence d'anciens puits de mine et de galeries non connues ainsi que les affaissements de terrains s'étant déjà produits sur le site rendent la construction d'un immeuble d'une telle ampleur extrêmement dangereuse; une étude sur la stabilité du sol s'impose préalablement à l'introduction de toute nouvelle demande;
- il y a lieu d'imposer préalablement à toute nouvelle demande de permis, une dépollution du site (benzo(a)pyrène, zinc, plomb) afin qu'il ne représente plus de danger pour la santé humaine.

16. Le 29 décembre 2011, la partie adverse octroie le permis d'urbanisme sollicité. Cet acte est notamment motivé comme suit :

" [...]

Considérant que les travaux s'inscrivent dans un périmètre d'intérêt paysager, en zone d'habitat et en zone de parc, au plan de secteur de La Louvière-Soignies adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09 juillet 1987;

Considérant que le projet se situe en zone de recul, zone de construction à usage d'activité économique mixte et zone verte d'intérêt paysager, ainsi qu'en zone non aedificandi, dans le plan communal d'aménagement n° 3 «Place de l'Eglise et environs», adopté par arrêté ministériel du 1^{er} octobre 2002;

[...]

Considérant que la partie arrière du terrain, soit environ 1/3 de sa surface, est située dans le périmètre du site à réaménager de l'ancien site charbonnier «Sainte-Catherine», faisant l'objet d'une décision d'assainissement, adopté par arrêté du 06 février 1974, destiné à de l'espace boisé;

Considérant que le terrain se trouve au pied du terril majeur de Sainte-Catherine, dans l'amorce de la pente;

Considérant que la Cellule sous-sol / géologie signale que le projet est situé dans le périmètre de la Concession minière «Ressaix-Mariemont-La Louvière» (n° 031), déchue partiellement, dont le propriétaire actuel est la S.A. Des Charbonnages du Centre à Ressaix;

Considérant que la demande porte sur la démolition d'anciens bâtiments industriels, la construction d'une voirie, la création d'une place publique, la construction de logements de type moyen et de bureaux et la réaffectation d'un bâtiment industriel en espace communautaire, sur un ancien site minier,

reconverti en site d'activité économique et à présent désaffecté, et sur un site à réaménager en zone arrière contiguë;

Considérant, concrètement, que le projet prévoit la démolition de huit bâtiments industriels désaffectés dont le hangar qui est critiqué dans l'une des observations faites lors de l'enquête publique et le déboisement partiel du fond du terrain; que le nouvel ensemble à construire se développe sur un plan en forme de U cernant une nouvelle place publique au milieu de laquelle un ancien bâtiment industriel est réaffecté en espace communautaire polyvalent;

Considérant que le projet aura un impact positif sur le cadre de vie du quartier proposant la réurbanisation de bâtiments industriels désaffectés abandonnés, contrairement à ce qui est prétendu dans l'une des observations faites lors de l'enquête publique; que par ailleurs, l'urbanisation de cet ancien site industriel et l'investissement qui l'accompagnera dans l'amélioration de l'espace public aura un effet positif sur le quartier qui ne justifie pas une crainte d'une dévaluation de la valeur des biens immobiliers avoisinants comme exprimé dans le cadre des réclamations faites lors de la réunion de concertation;

Considérant que l'aile gauche présente une surface au sol d'environ 700 m² et une hauteur de 9,30 mètres (rez+2), l'aile centrale, une surface d'environ 1270 m² et une hauteur sous gouttière de 11,60 mètres (rez+3) et l'aile droite, une surface d'environ 800 m² et une hauteur de 9,30 mètres (rez+2);

[...]

Considérant que le nouveau bâtiment comprend, outre le parking souterrain, une cabine à haute tension, des locaux techniques, une partie administrative (contenant un atelier et un espace de stockage, un accueil, des vestiaires, un réfectoire, 7 bureaux et un bureau paysager, une salle de conseil et un bar), 72 logements, dont 2 studios, 13 logements de 1 chambre, 56 logements de 2 chambres et 1 logement de 3 chambres, ainsi que des locaux de rangement pour les logements;

Considérant que le bâtiment réaffecté en espace communautaire comprend deux plateaux d'environ 72 m² avec des sanitaires;

Considérant, en résumé, que la demande de permis porte sur la démolition d'anciens bâtiments industriels, la construction d'une voirie, la création d'une place publique, la construction de logements de type moyen et de bureaux et la réaffectation d'un bâtiment industriel en espace communautaire dans un périmètre d'intérêt paysager, en zone d'habitat et en zone de parc au plan de secteur, ainsi qu'en zone de recul, zone de construction à usage d'activité économique mixte, zone verte d'intérêt paysager et zone non aedificandi au plan communal d'aménagement et, partiellement, dans un site à réaménager;

[...]

Considérant que la présente demande entre dans le champ d'application de l'article 127 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie en raison de son auteur (société agréée par la Société wallonne du Logement), de son objet (la création de logements de type moyen, d'un espace communautaire et d'une place publique) et de sa situation en partie dans un site à réaménager;

[...]

Considérant que le projet déroge au plan communal d'aménagement sur les points suivants :

- il ne correspond pas à la destination de la zone de construction à usage d'activité économique mixte en ce qui concerne les logements et l'espace communautaire et à la zone verte d'intérêt paysager, non urbanisable selon ledit plan,
- des constructions sont prévues en zone non aedificandi autour des anciens puits de mine,
- la hauteur sous corniche est supérieure à 8 mètres, le projet prévoit des constructions en zone de recul,
- l'aménagement de la rampe d'accès à un garage souterrain en zone de recul est interdite;

Considérant que l'article 127, § 3, du Code précité permet, le cas échéant, de s'écarter des prescriptions d'un plan communal d'aménagement, pour autant que la demande soit soumise à enquête publique et qu'elle respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage;

Considérant, à ce sujet, qu'il importe de rappeler que la possibilité de déroger ou de s'écarter d'un plan communal d'aménagement n'est pas une prescription de ce plan; que ce mécanisme, de stricte application, ne confère aucunement un droit acquis au demandeur de permis mais, au contraire, exprime une potentialité soumise à l'appréciation objective de l'autorité compétente, dont elle doit user avec parcimonie et sans subir le poids du fait accompli;

Considérant, ainsi, qu'il faut non seulement examiner si le projet «soit respecte, soit structure, soit recompose les lignes de force du paysage» mais également apprécier s'il est opportun d'user de ce mécanisme dans le cas d'espèce, eu égard aux particularités du projet et aux caractéristiques du site dans lequel il est censé s'implanter durablement, une attention plus particulière devant être attirée par le fait qu'il s'agit, en partie, d'une implantation dans un périmètre d'intérêt paysager;

Considérant que l'article 13 du Code stipule notamment que «Le schéma de développement de l'espace régional exprime les options d'aménagement et de développement durable pour l'ensemble du territoire de la Région wallonne»;

Considérant que le Schéma de développement de l'espace régional adopté par le Gouvernement wallon stipule notamment que «Pour éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les villes et les villages, il est nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation et particulièrement autour de lieux centraux : ceux-ci permettent en effet d'offrir une variété d'activités dans un espace restreint, facilitent l'organisation de services et de moyens de transports performants, économisent l'espace et réduisent les coûts d'équipement»; que le même document précise que « Le territoire doit donc être structuré de manière à concentrer les activités et les logements dans les lieux suffisamment denses, (...). La densification concerne aussi la fonction résidentielle. (...) Cette densification ne peut cependant nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlots. Il est indispensable d'améliorer en même temps la qualité et la diversité des logements et la convivialité des espaces publics et privés pour attirer de nouveaux habitants»;

Considérant que le projet permet de restructurer un ancien site d'activité économique à l'état de chancre; que la fonction d'habitat (logements, salle polyvalente et bureaux) est davantage en adéquation avec l'affectation résidentielle proche qu'une affectation d'entreprise;

Considérant que le projet présente une densité mesurée de logements et permet d'en diversifier l'offre dans un noyau bâti à proximité de lieux de commerces et de services; que les logements projetés rencontrent les critères de confort actuels en matière de logements; que l'ensemble du projet, par son articulation au cadre bâti et non bâti (organisation des espaces et des bâtiments en fonction des voiries et du bâti existant), la disposition des immeubles (aménagements des abords

privilégiant le maintien de zones engazonnées et arborées - rationalisation des espaces minéralisés consacrés à l'automobile) et le traitement architectural conféré aux élévations (prise en considération de la silhouette prédominante du bâti existant -volumétries adaptées en fonction de la situation - dynamisation des façades), tire subtilement parti des contraintes et du potentiel du site;

Considérant que le schéma de développement de l'espace régional préconise également de «promouvoir (...) de nouvelles formules d'habitat dense ou groupé où l'articulation entre le bâti et les espaces extérieurs privatifs et publics sera particulièrement étudiée. (...)»; que la forme d'habitat ambitionnée est particulièrement adaptée au contexte compte tenu de la situation des lieux; que le bâti est articulé de telle manière qu'il définit un espace de convivialité et d'échange au bénéfice des habitants et notamment de l'école située en face;

Considérant de surcroît [...] que le schéma de développement de l'espace régional souligne qu'il y a lieu d'«assurer la qualité architecturale des nouvelles constructions comme des rénovations»; que le même document insiste en stipulant que «La qualité du cadre de vie quotidien de tout un chacun passe nécessairement par la qualité de l'architecture qui l'entoure, et cela est vrai tant pour les traitements extérieurs qu'intérieurs des bâtiments et des logements, il est essentiel de promouvoir et de développer en Wallonie une culture architecturale qui, dans une démarche d'intégration, permette une saine émulation et un attrait nouveau pour les investisseurs locaux et étrangers. Cette culture devra être l'objet de promotion, d'information et d'encouragement par les pouvoirs publics tant auprès du grand public que dans les milieux professionnels. Il s'agira de valoriser les ouvrages contemporains et d'enfin considérer les réalisations d'aujourd'hui comme étant le patrimoine de demain»; qu'en l'occurrence, les lignes de forces du projet et la décomposition volumétrique des façades induisent une dynamique forte, en relation avec l'urbanité du site;

Considérant que le projet permet aux fonctions présentes à proximité (école, habitations, espaces verts) de coexister de manière plus structurée; qu'en effet, la zone sera déblayée de tous les bâtiments présentant un caractère dangereux; qu'en terme de gabarit, les ailes situées de part et d'autre de la place en projet présentent des gabarits en relation avec les habitations riveraines; que la salle polyvalente permet de préserver un témoin de l'ancienne activité et respecte ainsi, l'histoire du site; qu'en ce qui concerne la zone arrière, les bâtiments préfabriqués seront démolis; que la situation projetée étend la zone réellement dévolue aux espaces verts; que ceux-ci seront mieux structurés que la situation d'abandon actuelle;

Considérant qu'en égard au fait que le projet rencontre les orientations du schéma de développement de l'espace régional et du prescrit de l'article 1^{er} du Code en ce qui concerne la gestion parcimonieuse du sol, à titre exceptionnel, un écart par rapport à la règle en vigueur peut être accepté;

Considérant par ailleurs que suivant la jurisprudence du Conseil d'Etat, le projet ne peut avoir pour effet, lorsqu'il déroge ou s'écarte des prescriptions d'un plan d'aménagement, de les dénaturer; qu'en l'espèce, bien que s'écartant des prescriptions graphiques du PCA pour le bien concerné, le projet étant circonscrit sur une faible, partie du territoire couvert par le PCA, celui-ci ne peut, à lui seul, compromettre l'option urbanistique globale qui a présidé à l'élaboration du plan;

Considérant que le projet tend à conforter une large zone boisée et verdurisée à l'arrière;

[...]

Considérant que la présence d'anciens puits de mine et de galeries non connues, ainsi que les affaissements de terrains s'étant déjà produits sur le site il convient d'être particulièrement attentif lors de la mise en œuvre du projet; qu'une étude

sur la stabilité du sol s'impose préalablement à la mise en œuvre des bâtiments; qu'en l'espèce, le dossier comprend un «Rapport géotechnique concernant la zone de non aedificandi située autour des puits de mine» réalisé par le Bureau d'Etudes PIRNAY S.A.;

Considérant que dans le cadre de la première demande portant sur un projet implanté sur la même parcelle, la direction des Risques industriels, géologiques et miniers a rendu un avis circonstancié; que cet avis fait référence à l'étude de stabilité du bureau d'études PIRNAY S.A.; que le même service, consulté dans le cadre du projet dont recours a rendu un avis favorable conditionnel tardif;

Considérant, d'autre part, qu'une étude du sol et des eaux souterraines réalisée en 2008 concluait à un dépassement des valeurs seuils en ce qui concerne le benzo(a)pyrène, le zinc et le plomb; qu'il y a donc lieu d'imposer la mise en œuvre des études et procédés nécessaires afin qu'il ne représente plus de danger pour la santé humaine;

Considérant qu'en égard aux motifs énoncés ci-dessus, le projet peut être octroyé conditionnellement;

Pour les motifs précités,

DECIDE :

Article 1^{er}. - [...]

Le permis d'urbanisme sollicité par la S.C.R.L. «La Ruche Chapelloise» rue Sainte-Catherine, 45 à 7160 Chapelle-lez-Herlaimont est octroyé :

Le bénéficiaire du permis devra respecter les conditions suivantes :

- Respecter le rapport favorable conditionnel du 23 décembre 2010 émis par le Service régional d'incendie (annexé).
- Rencontrer les recommandations et conditions émises par la Direction des risques industriels, géologiques et miniers, Cellule Sous-sol/Géologie émis en date du 04 janvier 2011 (annexé).
- Rencontrer les recommandations émises par le bureau d'études PIRNAY S.A. (annexé).
- Procéder à une étude de caractérisation ainsi qu'à une étude de risque et rencontrer, sur base volontaire, la législation relative au décret sol afin que le site ne présente plus de danger pour la santé humaine avant l'édification des bâtiments.
- Les plantations seront réalisées en concertation avec la Direction des espaces verts.
- Respecter les articles 414 et suivants du Code.

[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des prescriptions du plan de secteur de La Louvière-Soignies, des prescriptions du plan communal d'aménagement n° 3 "L'Eglise et ses environs", des articles 26, 39, 40, 127, § 3, et 455/22 du CWATUPE, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991

relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur dans les motifs de l'acte et de l'erreur manifeste d'appréciation;

que, notamment, dans une première branche, il relève que le projet empiète en partie en zone de parc au plan de secteur et que l'autorité a dès lors clairement voulu déroger au plan de secteur; qu'il rappelle qu'en zone de parc, les constructions sont exceptionnelles; qu'il constate que, outre que le projet modifie de fait la zone de parc par l'importance des bâtiments envisagés de sorte qu'il ne s'agit en réalité pas d'une dérogation, il ne ressort pas de la motivation de l'acte attaqué qu'une appréciation a été portée sur les dérogations au périmètre d'intérêt paysager et à la zone de parc du plan de secteur et au fait qu'elles respectent, recomposent ou structurent les lignes de force du paysage; qu'il observe que, certes, l'acte attaqué mentionne que des plantations et une place publique "verdurée" sont prévues par le projet, que le fond du terrain serait déboisé puis reboisé, que les végétations et talus latéraux seraient maintenus; qu'il estime cependant que cela ne suffit pas à justifier adéquatement la dérogation aux prescriptions du plan de secteur; qu'il soutient qu'il n'est pas permis de considérer que la présence de plantations et d'une place publique "verdurée" participe au respect, à la structuration ou à la recomposition des lignes de force du paysage; que, s'agissant du P.C.A., il constate qu'il est dérogé à de nombreuses prescriptions de celui-ci et que, ce faisant, l'acte attaqué porte atteinte à des données essentielles du plan, ainsi que l'a relevé le fonctionnaire délégué dans sa décision de refus du 30 juin 2011; qu'il allègue en outre que la partie adverse n'a jamais examiné la possibilité d'un projet alternatif qui respecterait les prescrits du plan de secteur et du P.C.A. et qu'il ne ressort pas non plus de l'acte attaqué que l'autorité ait apprécié les raisons de ne pas appliquer les plans;

que, dans une deuxième branche, le requérant affirme que l'autorité n'a pas justifié par des motifs pertinents, suffisants et admissibles les nombreuses dérogations au plan de secteur et au P.C.A.;

que, dans un premier temps, il observe que le projet ne correspond pas à la destination de la zone de construction à usage d'activité économique mixte en ce qui concerne les logements et l'espace communautaire et que, de plus, la hauteur maximale dans cette zone est limitée à 8 mètres alors que le projet prévoit des bâtiments d'une hauteur allant de 9,3 à 11,6 mètres de hauteur; qu'il relève que l'acte attaqué motive ces dérogations par référence au Schéma de développement de l'espace régional (SDER), affirmant notamment que le projet est en rapport avec l'urbanité du site; qu'à cet égard, il soutient qu'il est erroné d'affirmer que le projet est en rapport avec l'urbanité du site et qu'il présente une densité mesurée de logements puisqu'il concentre plus de 70 logements sur une surface au sol d'environ 2800 m², alors que le bâti environnant est composé de maisons unifamiliales avec jardin, d'une densité bien inférieure; qu'il relève par ailleurs une contradiction en ce

qui concerne le gabarit de l'immeuble projeté et conteste que le projet soit particulièrement adapté au contexte vu la situation des lieux; qu'il souligne du reste que le SDER ne peut pas être l'instrument adéquat pour justifier une dérogation à un P.C.A., de surcroît sur une surface limitée;

que, dans un deuxième temps, il affirme que le projet méconnaît la zone d'espaces verts d'intérêt paysager et qu'il ne s'agit pas d'une dérogation au plan mais d'une modification; qu'il conteste l'affirmation de l'acte attaqué selon lequel "le projet tend à conforter une large zone boisée et verdurisée" alors qu'il autorise la construction d'un ensemble de bâtiments occupant près de 3000 m², ce qui porte évidemment atteinte à la zone;

que, dans un troisième temps, il constate que le permis contesté reste muet quant à la dérogation à la zone de recul prévue par le P.C.A.;

qu'enfin, il relève que le projet déroge à la zone non aedificandi autour des anciens puits de mines et que l'autorité elle-même a reconnu qu'il fallait être particulièrement attentif lors de la mise en œuvre du projet; qu'il soutient qu'à cet égard, les références faites par l'autorité à l'étude du bureau PIRNAY ne sont pas adéquates, dès lors que celle-ci ne tranche pas complètement la question du risque et reste équivoque sur les recommandations émises;

qu'il conclut qu'au regard des conditions prévues par l'article 127, § 3, précité, la motivation de l'acte attaqué apparaît totalement inadéquate, insuffisante et même inexistante et qu'eu égard aux nombreuses dérogations octroyées et à leur importance, le projet dénature totalement la zone et ne peut pas être considéré comme un écart exceptionnel à la règle;

Considérant que la partie adverse répond qu'en ce qui concerne les dérogations au P.C.A., le permis attaqué est adéquatement motivé dès lors qu'il expose de manière concrète et précise les raisons pour lesquelles le Ministre estime que le projet respecte, structure et recompose les lignes de force du paysage, de sorte que la motivation est conforme au prescrit de l'article 127, § 3, du CWATUPE; que, s'agissant de la dérogation à la zone de parc au plan de secteur, elle affirme que la dérogation est adéquatement motivée dès lors que l'acte attaqué mentionne que des plantations sont prévues, que la place publique projetée sera "verdurisée" et qu'une partie du fond du terrain sera reboisée; qu'elle estime que la dérogation apparaît ainsi minime et conforme au bon aménagement des lieux;

Considérant que l'intervenante estime que l'article 127, § 3, du CWATUPE était bien applicable à la demande de permis qu'elle a introduite; qu'elle affirme ainsi que l'acte attaqué a minutieusement examiné s'il était opportun de faire application de cet article et si les conditions qu'il fixe étaient remplies, notamment si

le projet litigieux "respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage"; qu'elle soutient que, pour chaque dérogation au P.C.A., l'acte attaqué justifie ces écarts par une motivation adéquate, en se référant au SDER et au prescrit de l'article 1^{er} du CWATUPE;

que, concernant la dérogation à la zone de construction à usage d'activité économique mixte, l'acte attaqué précise que la fonction d'habitat (logements, salle polyvalente et bureaux) est davantage en adéquation avec l'affectation résidentielle proche qu'une affectation d'entreprise; qu'elle affirme que le requérant n'apporte aucun élément venant appuyer ses dires et attester une quelconque erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité, eu égard à l'environnement urbain dans lequel le projet doit s'implanter;

qu'en ce qui concerne la dérogation à la zone verte d'intérêt paysager, elle allègue que le projet attaqué, loin de réduire les espaces verts, en augmente la superficie en ce qu'il prévoit la démolition de deux bâtiments existant actuellement dans la zone, et que la superficie du projet litigieux implantée en zone verte d'intérêt paysager est ainsi moins importante que la superficie des bâtiments existants;

qu'en ce qui concerne la dérogation à la zone non aedificandi, elle rappelle la motivation de l'acte attaqué qui fait référence au rapport d'étude PIRNAY; qu'elle estime que ces références sont adéquates et fait valoir que les avis dont l'acte attaqué impose le respect formulent des recommandations en ce qui concerne l'accès aux véhicules d'urgence, critiqué par le requérant;

que, concernant la dérogation à la hauteur sous corniche, elle conteste la contradiction relevée par le requérant parce que, selon elle, ce n'est pas parce que le gabarit d'un bâtiment est plus grand que le tissu résidentiel existant que ce gabarit n'est pas en relation proportionnée avec les habitations riveraines; qu'elle insiste par ailleurs sur le fait que la hauteur des constructions projetées n'est pas supérieure à celle des constructions existantes et que le gabarit du projet reste dès lors identique à celui des constructions voisines existantes;

qu'en ce qui concerne la dérogation à la zone de recul (construction et rampe d'accès), elle fait valoir que c'est la nature du projet qui impose une telle dérogation, dès lors qu'il implique la création d'une nouvelle voirie et qu'il est limité par certaines contraintes liées aux particularités du site;

qu'elle estime qu'il ressort de la motivation que l'acte attaqué indique bien en quoi le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage et que ladite motivation justifie également le fait que ces dérogations ne dénaturent pas le P.C.A.; qu'elle fait valoir qu'en effet, l'acte attaqué précise que "le projet est circonscrit sur une faible partie du territoire couvert par le P.C.A."; qu'elle ajoute que la partie adverse n'avait pas à examiner un projet alternatif dès lors qu'elle est limitée par la demande de permis dont elle est saisie et ne peut pas statuer ultra petita;

qu'elle soutient que l'acte attaqué justifie également les dérogations au plan de secteur; que, notamment, concernant la dérogation à la zone de parc, elle avance que le projet prévoit des plantations, une place publique verdurisée et un reboisement après modification du relief; qu'elle estime que le requérant n'indique pas en quoi ces considérations seraient insuffisantes pour justifier la dérogation; qu'elle reprend encore d'autres motifs de l'acte attaqué qui viennent appuyer non seulement la pertinence de la dérogation à la zone de parc mais également le fait que cette dérogation ne remet pas en cause l'option que la règle entend protéger puisque le projet réduit la superficie des bâtiments existants actuellement dans la zone; que, par ailleurs, l'intervenante souligne que, de manière générale, il n'est pas contesté que le site est actuellement à l'état de chancre, que le projet litigieux permettra d'y mettre fin, lui donnant une nouvelle fonction s'intégrant dans l'environnement du quartier et que le projet constitue une amélioration par rapport à la situation existante; qu'elle ajoute qu'il ressort du reportage photographique que la rue Sainte-Catherine et la rue du Douaire se situent dans un environnement urbain ordinaire qui ne présente pas de caractéristique architecturale à ce point particulière qu'elle rendrait difficile l'intégration de nouvelles constructions dans le paysage; qu'elle indique que la partie adverse a d'ailleurs veillé à ce que les constructions projetées gardent les mêmes caractéristiques architecturales que le bâti existant, notamment en prévoyant une hauteur de construction similaire à ce qui existe; qu'elle estime qu'en réalité, ce que le requérant reproche à la partie adverse, c'est de ne pas expliquer les raisons qui l'ont conduite à privilégier les motifs qu'elle a retenus; qu'elle rappelle que l'administration ne doit pas exposer les motifs de ces motifs; qu'elle rappelle encore que le Conseil d'Etat ne peut intervenir en opportunité et qu'il ne peut censurer que l'erreur manifeste d'appréciation, absente en l'espèce;

Considérant, sur les deux premières branches du moyen réunies, que l'acte attaqué s'écarte du plan de secteur en ce qu'il autorise le projet litigieux à s'implanter pour une partie importante en zone de parc d'intérêt paysager; qu'il s'écarte par ailleurs du P.C.A. n° 3 "Place de l'Eglise et environs", dont la révision a été approuvée le 1^{er} octobre 2002, en ce qu'il autorise le projet à s'implanter :

- en zone de constructions à usage d'activité économique mixte, laquelle se superpose à la zone d'habitat au plan de secteur,
- en zone verte d'intérêt paysager, laquelle se superpose à la zone de parc d'intérêt paysager au plan de secteur,
- en zone "non aedificandi" située autour des anciens puits de mine,
- en zone de recul;

qu'il permet aussi des hauteurs sous corniche supérieures à celle prévue au P.C.A., limitée à 8 mètres;

Considérant qu'afin de pouvoir s'écarter des prescriptions d'un plan d'aménagement, l'autorité a fait expressément application de l'article 127, § 3, du CWATUPE;

Considérant que l'autorité qui veut s'écarter d'un plan d'aménagement en application de l'article 127, § 3, du CWATUPE, doit d'abord chercher à appliquer le plan d'aménagement, ce qui demeure le principe, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter l'affectation prévue par le plan dans un cas particulier où la dérogation est permise; qu'en outre, la dérogation accordée ne doit pas porter atteinte aux éléments essentiels du plan ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire de celui-ci; qu'en d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturaion du plan; qu'ainsi, il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte ou recompose les lignes de force du paysage;

Considérant, en l'espèce, qu'en premier lieu, l'acte attaqué n'expose en rien les raisons de ne pas appliquer le P.C.A., ne rendant ainsi pas compte de ce que l'autorité a d'abord cherché à appliquer le P.C.A.;

Considérant, ensuite, que le permis attaqué se réfère presque exclusivement au SDER et aux orientations qu'il préconise pour justifier les dérogations; que le SDER, dont la valeur est indicative et la portée très générale, ne permet pas de justifier à lui seul qu'il soit dérogé à des prescriptions contenues dans un texte de nature réglementaire tel que le P.C.A., ni à démontrer en quoi le projet dérogoire respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage;

Considérant, plus précisément, qu'en ce qui concerne la dérogation à la zone de constructions à usage d'activité économique mixte, le projet prévoit, sur la totalité de cette zone, des logements, des bureaux et l'aménagement d'espaces publics, sans la moindre construction à usage d'activité économique mixte, ce qui aboutit à supprimer cette zone, la seule inscrite au P.C.A. n° 3; qu'il y va d'une dénaturaion du P.C.A.; que, si la fonction d'habitat prévue par le projet est peut-être plus en adéquation avec l'affectation résidentielle proche, comme le soutient l'acte attaqué, il y avait lieu, non pas de déroger au P.C.A. mais de le modifier en ce sens, comme le préconisait au demeurant la DGO4 dans sa proposition;

Considérant que, s'agissant de la zone verte d'intérêt paysager prévue par le P.C.A., l'acte attaqué y autorise l'implantation de l'aile la plus volumineuse du projet (surface de 1270 m² et hauteur de 11,60 mètres); que les motifs selon lesquels le projet prévoit une meilleure structuration de la zone, la replantation de plusieurs

arbres et la "verdurisation" de la place publique, outre le fait qu'il prévoit la démolition d'un ancien bâtiment qui était implanté encore plus avant dans la zone verte, ne permettent pas de comprendre les raisons pour lesquelles il n'était pas envisageable d'implanter le projet en dehors de la zone verte d'intérêt paysager; que les conditions de l'article 127, § 3, ne sont pas davantage respectées sur ce point;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à la zone "non aedificandi" autour des anciens puits de mine, que l'acte attaqué justifie cette dérogation en faisant référence à une étude géotechnique réalisée par le bureau PIRNAY et annexée au permis; que l'acte attaqué impose à l'intervenante de "rencontrer" les recommandations et conditions émises par la direction des risques industriels, géologiques et miniers, cellule sous-sol/géologie et de "rencontrer" les recommandations émises par le bureau d'études PIRNAY; que, cependant, la conclusion de cette étude n'est pas clairement favorable; qu'ainsi, une réserve est émise quant à l'accès des véhicules d'urgence dans une hypothèse de double affaissement; que le bureau d'études indique ainsi que "les parkings et voiries se situent toujours dans la zone non aedificandi même réduite" et "qu'une réunion avec les Services compétents devra être envisagée pour débattre de ce point dans le sens où le seul cas problématique à nos yeux est le cas d'un incendie et l'affaissement simultané des 2 puits opposés qui notamment ne permettrait pas l'accès aux véhicules d'urgence"; que, sur ce point, l'intervenante indique que l'avis de la direction des risques industriels, géologiques et miniers formule des recommandations; que cependant, dans ce document, aucune recommandation ne vise cette problématique d'accès; que, partant, la motivation de la dérogation à cette zone non aedificandi n'est pas suffisante;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation à la zone de recul, l'intervenante indique dans son mémoire en intervention que c'est la nature du projet et les contraintes du site qui justifient la dérogation à la zone de recul; que cette justification, énoncée dans le mémoire en intervention, ne peut couvrir l'absence de justification dans l'acte attaqué;

Considérant qu'il s'ensuit que les conditions d'application de l'article 127, § 3, du CWATUPE ne sont pas respectées; que le moyen est fondé;

Considérant que l'examen des autres moyens ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 29 décembre 2011 octroyant un permis d'urbanisme conditionnel à la société coopérative à responsabilité limitée LA RUCHE CHAPELLOISE ayant pour objet la démolition d'anciens bâtiments industriels, la construction d'une voirie, la création d'une place publique, la construction de logements et de bureaux et la réaffectation d'un bâtiment industriel, sur un bien situé rue Sainte-Catherine 45 à Chapelle-lez-Herlaimont, et cadastré section A, n° 322 p.

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 treize mars deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.