

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 228.950 du 28 octobre 2014

A. 196.178/XIII-5551

A. 196.218/XIII-5557

En cause :

1. **la Société anonyme
LA CITADELLE,**
2. **la Société privée à responsabilité limitée
CITTA VERDE,**
ayant toutes deux élu domicile chez
Mes Nathalie VAN DAMME et
Patrick HENRY, avocats,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,
3. **la Commune de Farciennes,**
ayant élu domicile chez
Me Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Ville de Namur,
ayant élu domicile chez
Me Philippe BOUILLARD, avocat,
rue Lelièvre 9
5000 Namur.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 12 avril 2010 par la société anonyme (S.A.) LA CITADELLE et la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) CITTA VERDE, en ce qu'elle contient une demande d'annulation de l'arrêté du 10 février 2010 du Ministre wallon de l'Environnement, de l'Aménagement du

territoire et de la Mobilité refusant, sur recours, de délivrer le permis unique sollicité par la première en vue de construire et d'exploiter un centre commercial à Farciennes, rue de Lambusart 10 (affaire A. 196.178/XIII-5551);

Vu la requête unique introduite le 12 avril 2010 par la commune de Farciennes en ce qu'elle contient une demande d'annulation de la même décision du 10 février 2010 (affaire A. 196.218/XIII-5557);

Vu l'arrêt n° 207.481 du 21 septembre 2010, joignant les affaires A. 196.178/XIII-5551 et A. 196.218/XIII-5557, rejetant la requête en intervention introduite par la ville de Namur dans l'affaire A. 196.218/XIII-5557, dans la procédure en suspension, rejetant les demandes de suspension de l'exécution de l'acte attaqué, liquidant les dépens de l'intervention à charge de la partie intervenante et réservant les dépens pour le surplus;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu les demandes de poursuite de la procédure introduites les 13 et 26 octobre 2010 par les parties requérantes;

Vu la requête introduite le 9 décembre 2010 par laquelle la ville de Namur, demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans l'affaire A. 196.218/XIII-5557;

Vu l'ordonnance du 17 décembre 2010 accueillant la requête en intervention introduite par la ville de Namur 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. LEVAUX, auditeur adjoint 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 des parties requérantes et adverse;

Vu l'ordonnance du 28 juillet 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 25 septembre 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour les deux premières parties requérantes, Me B. PAQUES, avocat, comparaissant pour la troisième partie requérante, Me N. DIERCKX, loco Me P. MOËRYNCK, et Me B. HENDRICKX, avocats, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. LEVAUX, auditeur adjoint;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande ont été exposés dans l'arrêt n° 207.481 du 21 septembre 2010;

qu'il y a lieu de rappeler que la S.A. LA CITADELLE a introduit auprès du département des permis et des autorisations du Service public de Wallonie une demande de permis unique en vue d'être autorisée à construire et à exploiter "un centre commercial orienté sur le thème de la maison, développant un quartier dédié à la culture, à la communication, aux sports et aux logements";

que la demande prévoit des modifications au tracé et à l'équipement des voiries publiques (création de deux ronds-points et de deux "trémies") et comprend la construction de plusieurs bâtiments :

- un centre commercial (B001);
- une crèche (capacité : 3 x 48 enfants) (B002);
- un hôtel de 155 chambres (B003);
- une salle polyvalente (B4a);
- un immeuble de bureaux (B4b);
- un centre de jeunes (B4c);
- un immeuble abritant 32 appartements (B005);
- une gare routière avec antenne sécurité et gardiennage (B5ab);
- 24 maisons unifamiliales;
- un immeuble de 24 appartements;
- 2 immeubles de 6 appartements (B5c);
- une salle multisports (B006);

que, en première instance, les fonctionnaires technique et délégué ont rédigé un rapport de synthèse favorable au projet; que la commune de Farciennes a délivré le permis pour le centre commercial, mais l'a refusé pour certains immeubles; que la décision communale a été annulée par un arrêté ministériel; qu'ensuite le rapport de

synthèse a été notifié au demandeur et que c'est contre ce rapport que des recours ont été introduits auprès du Gouvernement;

que les fonctionnaires technique et délégué compétents sur recours ont proposé dans leur rapport de synthèse de refuser le permis;

que le 10 février 2010, le Ministre de la Région wallonne chargé de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité, statuant sur recours, a refusé le permis unique;

I.- La recevabilité ratione materiae dans l'affaire A.196.178/XIII-5551

Considérant que les requérantes justifient comme suit la recevabilité du recours:

" La S.A. LA CITADELLE est le demandeur de permis qui s'est vu opposer le refus. Elle est donc recevable à agir.

La S.P.R.L. CITTA VERDE est le propriétaire du terrain sur lequel le projet refusé aurait dû s'implanter. Elle est également le promoteur du projet, comme en attestent les conventions conclues avec FAHED INTERNATIONAL PROPERTIES WLL., DOHA-QATAR (pièces 19 et 20)";

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la partie adverse soulève trois exceptions d'irrecevabilité;

qu'elle conteste, en premier lieu, l'intérêt à agir de la première requérante qui a perdu la maîtrise foncière du terrain et dont la qualité d'actionnaire de la seconde requérante n'est pas suffisante pour fonder l'intérêt; qu'elle rappelle en ce sens les termes de l'arrêt n° 207.481 du 21 septembre 2010, qui se prononce sur la demande de suspension et qui conclut que la première requérante ne semble pas avoir d'intérêt à agir contre le refus de permis unique attaqué;

qu'elle ajoute que la qualité de la première requérante en tant qu'actionnaire de la seconde ne lui confère pas d'intérêt à l'annulation; qu'elle rappelle à nouveau l'arrêt prononcé sur la demande de suspension où il est jugé que cette qualité d'actionnaire ne donne à la première requérante qu'un intérêt insuffisant;

qu'elle conteste, en deuxième lieu, l'intérêt de la deuxième requérante qui n'a pas demandé de permis, qui n'est pas actuellement l'exploitant au sens de l'article 1^{er}, 8°, du décret du 11 mars 1999 et qui n'est pas le cessionnaire du permis attaqué; qu'elle estime, malgré l'arrêt n° 207.481 qui a été prononcé sur la demande de suspension et selon lequel la seule qualité de propriétaire des parcelles est suffisante pour fonder

l'intérêt à agir de la seconde requérante, que cette seule qualité ne peut suffire, s'agissant d'un intérêt indirect qui dépend des accords entre les deux requérantes, la première restant la seule destinataire de l'acte attaqué; qu'elle soutient que l'intérêt de la seconde requérante ne découle donc pas de l'acte attaqué lui-même;

qu'elle reproche, en troisième lieu, à la première requérante de ne pas indiquer son numéro d'entreprise, de mentionner un siège social erroné et de déposer en annexe à sa requête des statuts qui ne font pas mention du nouveau siège social de la société et ne sont donc pas à jour, en violation des articles 2, § 1^{er}, 2^o et 3, 4^o du règlement général de procédure;

Considérant que les requérantes répliquent, en ce qui concerne l'intérêt de la S.A. LA CITADELLE, que le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement n'impose pas que le demandeur de permis soit titulaire de droits permettant la mise en œuvre de l'autorisation; qu'elles ajoutent que l'intérêt de la S.A. LA CITADELLE réside en l'obtention d'un permis unique que sa qualité lui permet de solliciter valablement; qu'elles estiment que ce que la S.A. LA CITADELLE fera ensuite de son permis est sans impact sur son intérêt à agir et rappellent qu'un permis est une permission accordée à un demandeur qui n'a aucune obligation de la mettre en œuvre;

qu'elles font valoir que l'argumentation de la partie adverse qui conteste l'intérêt à agir de la S.P.R.L. CITTA VERDE en raison de ce que la première requérante est la seule destinataire de l'acte attaqué et exploitant au sens de l'article 1^{er}, 8^o, du décret du 11 mars 1999, contredit l'exception d'illégalité soulevée à l'encontre de cette première requérante; qu'elles demandent la confirmation de l'arrêt n^o 207.481 du 21 septembre 2010, relativement à l'intérêt de la S.P.R.L. CITTA VERDE;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse soutient qu'en cas d'annulation elle ne pourrait plus délivrer de permis à la première requérante S.A. LA CITADELLE en raison de la perte de la maîtrise foncière du terrain et de la possibilité de mettre en œuvre le permis : qu'elle conclut au défaut d'intérêt actuel; qu'elle note aussi que sa qualité d'actionnaire de la seconde requérante ne lui confère pas l'intérêt direct requis; qu'elle demande la confirmation de l'arrêt prononcé en référé;

que, concernant la S.P.R.L. CITTA VERDE, la partie adverse soutient que la seule qualité de propriétaire est insuffisante à justifier l'intérêt au recours; qu'elle insiste sur ce qu'à défaut de l'accomplissement de la formalité réglée à l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et en raison de l'article 1^{er}, 8^o, du même décret, la S.A. LA CITADELLE est "elle et elle seule à ce jour le destinataire

de l'acte attaqué et l'exploitante", qu'il n'existe aucun rapport direct établi entre, d'une part, la situation de la S.P.R.L. CITTA VERDE et, d'autre part, l'acte attaqué et le bénéfice de la présente procédure;

Considérant que dans leur dernier mémoire, les requérantes soutiennent que l'intérêt de la S.A. LA CITADELLE est bien actuel; qu'elles font valoir qu'en cas d'annulation, la partie adverse sera replacée à la veille de la prise de décision et devra statuer sur la demande; qu'elles ajoutent que le décret relatif au permis d'environnement n'exige pas la maîtrise foncière dans le chef du demandeur, ni au moment de la demande, ni au moment de la délivrance du permis; qu'elles insistent sur l'assimilation réalisée par le décret entre le demandeur et l'exploitant; qu'elles notent encore que l'objet du permis refusé est bien en rapport avec l'objet social de la S.A. LA CITADELLE qui, selon le point 4 des statuts, vise notamment "la réalisation et la vente de structures et complexes commerciaux, industriels, résidentiels, récréatifs, y compris les loisirs et de bureaux et ce compris les ouvrages terminés et les infrastructures routières";

que, quant à l'intérêt de la S.P.R.L. CITTA VERDE, les requérantes demandent la confirmation de l'arrêt de référé; qu'elles ajoutent qu'il n'est pas douteux que la deuxième requérante est propriétaire des terrains litigieux et que cette qualité suffit à lui conférer l'intérêt au recours;

Considérant, s'agissant de l'intérêt de la S.A. LA CITADELLE, première requérante, que, tant au moment de l'adoption de l'acte attaqué qu'au moment de l'introduction du recours, celle-ci n'était plus propriétaire du terrain pour l'avoir apporté, le 9 octobre 2009, à la seconde requérante dans la même affaire; que, certes, le refus de permis lui a été adressé; que si le défaut de droit de propriété actuel n'est pas nécessairement un obstacle à l'introduction d'une demande de permis ou à la délivrance de celui-ci, l'intérêt au recours en annulation ne peut être admis que dans le chef d'un requérant qui montre qu'il retire un avantage effectif et actuel de l'annulation de l'acte qu'il entreprend;

que l'arrêt n° 177.195 du 27 novembre 2007, DEPAUW a jugé qu'il ne fallait pas confondre la question de l'existence d'un intérêt au recours au sens de l'article 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat et la question de savoir s'il faut être titulaire de certains droits sur un terrain pour pouvoir obtenir un permis d'urbanisme relatif à celui-ci et que, dans cette affaire, le Conseil d'Etat a observé que "le requérant conteste une décision de refus opposée à sa demande de permis d'urbanisme et a donc certainement un intérêt au recours au sens de l'article 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat"; que, cependant, dans ce cas, il n'était pas établi que le requérant s'était privé du droit de mettre en œuvre le permis demandé; que, lorsque,

comme en l'espèce, le demandeur de permis a cédé, en cours de procédure, les droits qui lui permettraient de mettre en œuvre l'autorisation demandée et qu'il ne montre pas qu'il tirera de l'annulation une autre satisfaction que celle de la restauration du droit, son intérêt au recours en annulation n'est pas actuel; que l'assimilation du demandeur de permis à l'exploitant au cours de la procédure de demande de permis à laquelle procède l'article 1^{er}, 8°, du décret du 11 mars 1999, précité, n'est pas de nature à conférer un intérêt au recours en annulation à celui qui n'établit pas qu'il tire un avantage actuel de l'annulation;

Considérant qu'en cas de contestation de l'intérêt, la référence à la qualité de promoteur décrite dans les statuts ne peut suffire; qu'elle est en défaut de montrer qu'elle a concrètement le pouvoir d'accomplir ou de faire accomplir pour son compte, à cet endroit, des actes de construction ou d'exploitation visés dans la demande de permis unique que l'acte attaqué rejette;

Considérant que sa qualité d'actionnaire d'une société propriétaire d'un terrain faisant l'objet du refus de permis ne donne à la première requérante qu'un intérêt indirect au recours, insuffisant pour fonder la recevabilité de celui-ci; que la circonstance que l'octroi éventuel d'un permis unique a pu entrer en ligne de compte pour calculer la valeur financière de l'apport en nature ne pourrait pas davantage suffire à fonder l'intérêt personnel actuel de cette société;

Considérant que le recours introduit par la S.A. LA CITADELLE est irrecevable;

Considérant, s'agissant de l'intérêt de la S.P.R.L. CITTA VERDE, deuxième requérante, qu'il n'est pas contesté qu'elle est devenue propriétaire du site; que cette qualité ne dépend donc pas du maintien d'une relation contractuelle avec la première requérante, contrairement à ce qu'allègue la partie adverse; que la seule qualité de propriétaire des parcelles destinées à accueillir le projet immobilier refusé suffit à fonder l'intérêt à agir de celle-ci dès lors que l'acte attaqué consiste en un refus de permis unique; que le défaut de la déclaration conjointe de cession qu'exige l'article 60 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, rendu applicable au permis unique par l'article 97 du même décret, a pour sanction, en vertu du deuxième paragraphe de cet article, que l'exploitant cédant demeure solidairement responsable avec le cessionnaire pour les dommages qui pourraient résulter du non-respect par le nouvel exploitant des conditions d'exploitation applicables à l'établissement; que ce texte n'établit pas que la réalisation, par le nouveau propriétaire et l'ancien, de toutes les formalités relatives au changement d'exploitant, soit un préalable à l'introduction d'un recours contre le refus de permis;

Considérant que la deuxième exception d'irrecevabilité n'est pas accueillie;

Considérant, s'agissant de la contestation de la recevabilité tirée du défaut d'indication du numéro d'entreprise, que cette mention n'est pas réglée par l'article 2, § 1^{er}, 2°, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif, mais par les articles 11 et 14 de la loi du 16 janvier 2003 portant création d'une Banque-Carrefour des entreprises, modernisation du registre de commerce, création de guichets-entreprises agréés et portant diverses dispositions; que l'article 14, alinéa 3, de la loi du 16 janvier 2003 n'est toutefois pas applicable aux recours devant le Conseil d'Etat qui sont introduits par requête envoyée par lettre recommandée et non par exploit d'huissier de justice; que, par conséquent, le numéro d'entreprise ne doit pas figurer obligatoirement dans une lettre recommandée contenant recours au Conseil d'Etat;

Considérant que la troisième exception d'irrecevabilité n'est pas accueillie;

II.- La recevabilité ratione materiae des requêtes en annulation et en intervention dans l'affaire A.196.218/XIII-5557

Considérant que la troisième requérante est la commune sur le territoire de laquelle se situe le projet litigieux; qu'une commune est intéressée par toute décision influençant l'aménagement de son territoire;

Considérant que la requête de la troisième requérante est recevable;

Considérant que, dans la même affaire, la ville de Namur a déposé une requête en intervention par courrier recommandé du 9 décembre 2010;

Considérant que la ville de Namur n'a pas déposé la décision de son conseil communal autorisant le collège communal à intervenir dans la présente procédure;

Considérant que la demande d'intervention de la ville de Namur est irrecevable;

III.- Premier moyen dans l'affaire A.196.178/XIII-5551

Considérant que la requête contient un premier moyen pris de "la violation de l'article 95 du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement"; que les requérantes soutiennent que le rapport de synthèse relatif au recours et l'acte attaqué auraient été envoyés tardivement;

Considérant que dans le mémoire en réplique et dans leur dernier mémoire, les requérantes se réfèrent à leur requête unique;

Considérant que l'article 95, § 3, alinéas 2 à 4, du décret du 11 mars 1999, précité, dispose comme suit :

" Le rapport de synthèse est envoyé au gouvernement dans un délai de :

1° cinquante jours si le recours concerne un établissement de classe 2,

2° septante jours si le recours concerne un établissement de classe 1^{er}.

Ce délai court à dater du premier jour suivant la réception du recours. En cas de pluralité de recours, ce délai débute le premier jour suivant la réception du dernier recours.

Le jour où elles envoient le rapport de synthèse, les administrations visées à l'alinéa 1^{er} en informent par écrit le demandeur ainsi que le requérant";

Considérant, s'agissant d'un établissement de classe 1, que le délai prescrit pour l'envoi du rapport de synthèse était en l'espèce de septante jours, valablement prorogé à concurrence de trente jours, soit cent jours;

Considérant que le dernier recours, émanant de l'association sans but lucratif (A.S.B.L.) INTER-ENVIRONNEMENT WALLONIE, a été reçu le 1^{er} octobre 2009 à la direction générale des ressources naturelles et de l'environnement sur la foi du cachet dateur apposé sur la lettre; qu'il s'ensuit que le premier jour utile du délai était le 2 octobre 2009, soit le premier jour suivant la réception du recours; que ce délai expirait le dimanche 10 janvier 2010; que l'échéance est reportée au lundi 11 janvier par l'effet de l'article 176 du même décret;

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que le rapport de synthèse a été envoyé au Ministre le 11 janvier 2010, soit avant l'expiration du délai;

Considérant que l'article 95, § 7, alinéa 3, du décret du 11 mars 1999, précité, dispose comme suit :

" Si le rapport de synthèse est envoyé avant l'expiration du délai visé au paragraphe 3, le gouvernement envoie sa décision dans un délai de :

1° vingt jours à dater du jour où il reçoit le rapport de synthèse des administrations conformément au paragraphe 3, pour les établissements de classe 2;

2° trente jours à dater du jour où il reçoit le rapport de synthèse des administrations conformément au paragraphe 3, pour les établissements de classe 1";

qu'il résulte de l'article 95, § 7, alinéa 1^{er} que l'envoi de la décision qui doit intervenir dans le délai est celui qui est destiné "au requérant";

Considérant que, en l'espèce, le Ministre a reçu le rapport de synthèse le 12 janvier 2010 sur le vu de l'accusé de réception figurant au dossier administratif; que le délai de trente jours venait donc à expiration le 11 février 2010;

Considérant que l'acte attaqué a été envoyé aux requérantes le 11 février 2010, soit avant l'expiration du délai;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

IV.- Second moyen dans l'affaire A. 196.178/XIII-5551 et moyen unique dans l'affaire A. 196.218/XIII-5557

Considérant que le second moyen dans l'affaire A. 196.178/XIII-5551 est pris de "la violation de la directive 2006/123 du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, de l'article 6, § 1, VI, alinéa 5, 6° de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 1^{er} et 33 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'article 30 et de l'annexe 1 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, des articles 414 et suivants du CWATUP, du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la commune de Farciennes, du RUE «ZACC [lire : zone d'aménagement communal concerté] Wainage-Aulniats» approuvé par le conseil communal de Farciennes le 4 juillet 2006 et tacitement approuvé par le Gouvernement wallon, des principes de bonne administration, de légitime confiance, de proportionnalité, de cohérence de l'administration et de l'erreur manifeste d'appréciation";

Considérant que le moyen unique dans l'affaire A. 196.218/XIII-5557 est pris de "la violation des articles 10 et 22 de la Constitution, de l'article 544 du Code civil, du CWATUP et, en particulier de ses articles 1^{er}, 13 à 15, 16 à 18bis, 33, 119 à

123 et 136, 414 et suivants, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, notamment en ses articles 95 et 97, du règlement communal d'urbanisme de la commune de Farciennes, du rapport urbanistique et environnemental «ZACC Wainage-Aulniats» adopté par le Conseil communal le 4 juillet 2006 et tacitement approuvé par le Gouvernement wallon, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la contradiction dans les motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation des principes généraux de droit administratif, en particulier du principe de légitime confiance, de bonne administration, de continuité, du principe d'égalité, du détournement de pouvoir, de proportionnalité, de la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur, notamment en ses articles 4, 9 et 14, de l'article 6, § 1^{er}, VI, alinéa 5, 6° de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 et de l'excès de pouvoir";

Considérant que ces moyens critiquent systématiquement chacun des motifs du refus litigieux;

IV.A.- Première branche : les critiques des motifs relatifs au bruit causé par le projet

Considérant que, en ce qui concerne le bruit causé par le projet, les deux premières requérantes estiment que l'acte attaqué ne mesure pas correctement l'impact des aménagements prévus pour réduire les nuisances sonores dues aux mouvements de véhicules;

qu'elles dénoncent une mesure incorrecte des aménagements prévus par le projet pour réduire les nuisances; qu'elles se basent sur l'étude d'incidences selon laquelle, d'une part, le complexe de logements et commerces localisé entre la zone d'habitat située au nord du projet et le centre commercial jouent un rôle d'écran acoustique efficace et, d'autre part, la zone d'habitat située au sud du projet devrait bénéficier d'une diminution des nuisances acoustiques;

qu'elles ajoutent que l'acte attaqué reconnaît que des dispositions spécifiques sont de nature à apporter une réponse adaptée aux nuisances induites par le caractère multifonctionnel du projet en dehors des heures normales d'ouverture du complexe commercial; qu'elles relèvent qu'en première instance, le collège communal de Farciennes avait imposé la construction d'un écran acoustique et d'un merlon afin de réduire l'impact sonore du parking situé au nord du complexe sportif;

qu'elles concluent que la partie adverse a surestimé les nuisances causées, a commis une erreur manifeste d'appréciation et violé la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que la troisième requérante, la commune de Farciennes, fait valoir que le critère de délivrance d'un permis d'environnement est la question de savoir si les nuisances excèdent les charges normales du voisinage, mais que la police des établissements classés n'a pas pour but de remédier intégralement aux nuisances provoquées par les activités soumises à autorisation; qu'elle expose qu'il s'agirait plutôt d'une mise en balance des intérêts de l'exploitant et de ceux de l'environnement et de la santé humaine;

qu'elle soutient que, en l'espèce, l'existence de nuisances ne suffit pas à justifier un refus, à défaut de quoi tout projet qui induit un charroi devrait être refusé;

qu'elle ajoute que les éléments du dossier ne conduisent pas à conclure que la balance des intérêts doit aboutir à refuser le permis; qu'elle fait valoir que l'étude d'incidences relève un accroissement des niveaux de bruit à grande distance, mais une limitation, voire une réduction des bruits à proximité du site;

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse observe que l'acte attaqué n'a pas surestimé les nuisances sonores du projet, mais que les requérants surestiment l'effet des aménagements proposés par l'étude d'incidences pour réduire ces nuisances;

qu'elle ajoute que la condition formulée par le collège communal de Farciennes pour réduire l'impact sonore du projet ne porte que sur un endroit particulier, mais pas sur les nuisances au niveau de la zone d'habitations au nord du projet ou au niveau de l'habitation isolée située au sud du centre commercial ou encore de la rue du Wainage;

qu'elle estime avoir été particulièrement objective en soulignant que les nuisances pourraient être encadrées; qu'elle observe, "à l'inverse", que, compte tenu de l'accessibilité du site, le trafic automobile généré par l'exploitation serait significatif; qu'elle indique enfin que le conseil wallon de l'environnement pour le développement durable (CWEDD) a remis un avis défavorable sur l'opportunité environnementale du projet;

qu'elle conclut que les nuisances sonores sont établies et que les réponses suggérées ne sont pas de nature à supprimer ces nuisances;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les deux premières requérantes observent que la partie de l'étude citée par la partie adverse décrit le bruit généré par le projet dans sa version antérieure à la version qui a fait l'objet de la demande; qu'elles prétendent que le projet a été modifié par la mise en œuvre de deux ronds-points à grande capacité pour ralentir les vitesses des usagers motorisés sur les axes proches du site projeté; qu'elles relèvent que l'étude recommande aussi d'autres mesures non soumises à permis d'urbanisme qui peuvent être mises en œuvre au stade de la réalisation des travaux;

qu'elles ajoutent que la considération selon laquelle les aménagements proposés n'apportent que des réponses partielles n'est pas consignée dans l'acte attaqué et ne peut donc motiver formellement l'acte attaqué; qu'elles estiment que l'impact du charroi est ressenti le plus significativement au nord du projet, là où la condition était imposée, et que la partie adverse n'explique pas pourquoi cette condition n'apportait pas de limitation adéquate aux nuisances sonores du projet;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la troisième requérante observe que, par sa réponse, la partie adverse, en invoquant l'étude d'incidences et l'avis du CWEDD, tente de compléter la motivation formelle de l'acte attaqué et ne répond pas au moyen qui vise l'ambiguïté et l'insuffisance de la motivation; qu'elle reproche en outre, à la partie adverse de tirer de ces documents ce qu'ils ne contiennent pas en ce qui concerne les nuisances sonores; qu'elle soutient enfin que la partie adverse n'a pas expliqué dans sa décision pourquoi elle a préféré le refus de permis plutôt que l'octroi moyennant le respect des dispositions spécifiques dont elle reconnaissait elle-même qu'elles étaient susceptibles de diminuer l'impact des nuisances sonores; qu'elle conclut que le raisonnement de la partie adverse est inachevé et la motivation incomplète;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse estime ne pas devoir préciser dans l'acte les raisons pour lesquelles ne peuvent pas être envisagées d'éventuelles mesures qui seraient applicables si les nuisances du projet étaient qualifiées d'excessives; qu'elle estime ne pas être en mesure de fournir de telles précisions incertaines qui vont bien au-delà de l'exigence de motivation;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les deux premières requérantes font valoir qu'elles ont bien intérêt à critiquer un motif de refus dans lequel elles ne voient aucune considération surabondante; qu'elles estiment que dès lors que l'autorité reconnaît que les nuisances peuvent être limitées par des mesures spécifiques, elle doit analyser ces possibilités; qu'elles soutiennent que les conditions proposées par la commune de Farciennes devaient être analysées dans l'exercice de

la compétence de réformation sur recours; qu'elles déplorent l'absence de motivation sur le point;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la commune de Farciennes dénonce la motivation incomplète et contradictoire : l'auteur de l'acte n'examine pas les conditions qu'elle avait proposées et refuse le permis en reconnaissant que ces conditions pourraient permettre de réduire la nuisance sonore;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit en ce qui concerne le bruit généré par le projet :

" Considérant que, en ce qui concerne le bruit, trois sources principales peuvent être identifiées :

- le bruit lié aux mouvements des véhicules des clients au voisinage du projet; les parkings souterrains étant de nature à limiter fortement le bruit sur le site même;
- le bruit lié aux camions de livraison;
- le bruit provoqué par l'établissement lui-même (équipements de ventilation et de climatisation, musique amplifiée électroniquement, etc.);

Considérant que, si seule cette dernière source est visée par les dispositions relatives au bruit et aux vibrations de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 fixant les conditions générales d'exploitation, il n'en demeure pas moins que les mouvements des véhicules constitueraient une source de gêne certaine pour le voisinage; que, d'autre part, le caractère multifonctionnel du projet qui prévoit notamment l'exploitation d'une salle polyvalente et d'un centre pour jeunes, induirait également des nuisances sonores en dehors des heures normales d'ouverture du complexe commercial, même si ces nuisances pourraient être encadrées par des dispositions spécifiques permettant d'en diminuer l'impact";

Considérant que la partie adverse relève à la fois la présence de nuisances sonores et la possibilité de les encadrer par des dispositions spécifiques; que, lorsque des mesures précises de nature à limiter les nuisances en question ont été proposées en première instance, l'autorité de recours qui reconnaît l'effet de ces mesures sur la nuisance en question, ne peut refuser le permis sans expliquer pourquoi ces mesures ne sont pas retenues; que les éléments complémentaires cités par la partie adverse dans ses mémoires en réponse ne peuvent constituer, a posteriori, la motivation formelle de l'acte attaqué;

Considérant que la première branche du moyen est fondée;

IV. B.- Deuxième branche : les critiques des motifs relatifs à la sécurité des constructions

Considérant, en ce qui concerne la sécurité des constructions en raison de l'implantation du projet sur un ancien site minier, que les deux premières requérantes rappellent que les risques miniers ont été étudiés par différents intervenants, que ces études ont permis d'identifier trois zones où le risque d'instabilité du sous-sol est qualifié de faible, moyen ou élevé et que le projet a été adapté pour en tenir compte; qu'elles relèvent que le recours administratif - auquel l'acte attaqué fait écho - soulève deux éléments, à savoir, d'une part, qu'un ancien puits de mine, référencé 057033 "Roton Sainte Catherine", Fosse n° 20, n'a pas été retrouvé et que le projet implante, dans une zone de 35 mètres autour de l'endroit supposé de ce puits, un immeuble de 24 appartements, deux immeubles de 6 appartements et 4 maisons individuelles et, d'autre part, que des émanations de gaz ont été constatées;

que, en ce qui concerne ce premier élément, les deux premières requérantes font valoir qu'une campagne de reconnaissance géologique a été menée sur le site afin de lever tout doute sur l'existence de ce puits et que ces résultats ont été constatés par huissier; que, selon elles, il ressort de cette campagne d'excavation que le puits 057033 "Roton Sainte-Catherine", Fosse n° 20 n'a jamais existé et que l'avis de la cellule sous-sol/géologie du 26 mars 2010 confirme ces constatations; qu'elles prétendent que la partie adverse disposait de l'ensemble de ces éléments et en infèrent que c'est à tort que l'acte attaqué considère qu'il subsiste une incertitude quant à l'existence du puits;

qu'elles ajoutent qu'en première instance, le collège communal de Farciennes a délivré le permis en refusant uniquement l'immeuble de 24 appartements, les deux immeubles de 6 appartements et les 4 maisons individuelles situées dans une zone de 35 mètres autour du puits non trouvé; qu'elles estiment que l'obligation de motivation formelle imposait à la partie adverse de justifier que cette solution n'était pas adéquate;

qu'elles concluent que la partie adverse a méconnu la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et le principe de proportionnalité;

que, en ce qui concerne le second élément, elles font valoir que, selon les études réalisées sur le site, aucune émanation significative n'a été détectée en dehors de la zone de réhabilitation, où aucune construction n'est implantée; qu'elles précisent que, dans les zones des constructions, il n'y a aucun risque particulier et que, malgré tout, des mesures sont prévues dans le projet;

Considérant que la troisième requérante expose que l'emplacement des puits de mines a pu être identifié au moyen des coordonnées fournies par la cellule sous-sol/géologie de la Région wallonne (v. plan B00005); qu'elle indique qu'il demeure uniquement deux incertitudes clairement identifiées par la S.A. PIRNAY, à savoir, d'une part, que le puits n° 8 n'a pas été retrouvé à l'endroit indiqué et qu'il n'a peut-être existé qu'à l'état de projet et, d'autre part, que cette cellule, dans son avis du 26 janvier 2009, a attiré l'attention sur le fait que l'existence de puits anciens non répertoriés ne peut être exclue;

qu'elle fait ensuite valoir que, pour remédier à cette situation, premièrement, la cellule sous-sol/géologie a préconisé l'imposition de zones non aedificandi autour des puits, en précisant que l'établissement de fondations et bâtiments ou structures peut être autorisée en bordure intérieure de la zone non aedificandi, voire à travers celle-ci, s'il n'est pas possible de procéder autrement et si les fondations sont conçues de telle manière qu'elles continuent à assurer la stabilité de la construction en cas d'affaissement maximal; qu'elle ajoute que cette zone non aedificandi ne s'impose que pour les puits dont l'emplacement n'est pas localisé; qu'elle précise que, deuxièmement, la S.A. PIRNAY suggère la réalisation d'"un terrassement général sur un mètre de profondeur sur toute la surface des bâtiments + 13 mètres";

qu'elle conclut que si, malgré les recherches effectuées, le huitième puits de mine n'a pas pu être localisé, il est plus que probable qu'il n'existe pas, que le risque est réduit et que l'incertitude qui demeure est infime et appréhendée de manière adéquate en sorte telle qu'elle ne pouvait donc fonder un refus de permis; qu'elle ajoute que le Ministre aurait pu imposer à titre de condition le terrassement suggéré par la S.A. PIRNAY ou la condition imposée par le collège communal dans sa décision du 30 mars 2009;

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse observe tout d'abord qu'elle ne pouvait avoir connaissance de l'avis de la cellule sous-sol/géologie du 26 mars 2010, cet avis étant postérieur à l'adoption de l'acte attaqué;

qu'elle fait ensuite valoir qu'elle devait avoir égard au risque potentiel lié à la présence du puits n° 8 qui n'a pas pu être localisé; que, selon elle, il ressort du rapport de la S.A. PIRNAY que le puits n° 8 n'a pu être localisé; qu'à ses yeux, il s'ensuit, dans cette hypothèse, qu'elle n'a pu que constater que les doutes relatifs à la sécurité du site n'avaient été que partiellement levés et que les remarques des requérants sur recours administratif apparaissaient fondées;

qu'elle ajoute que l'avis du 26 janvier 2009 de la cellule sous-sol/géologie ne la contraint pas à accorder le permis, l'autorité administrative conservant un entier pouvoir d'appréciation du projet eu égard au bon aménagement des lieux et des incidences potentielles du projet sur l'environnement; qu'elle expose en outre que, selon l'avis de la cellule sous-sol/géologie, huit puits de mines connus sont présents dans le périmètre concerné par la demande et que l'avis est favorable conditionnel, pour s'assurer que le risque lié à la présence de puits et/ou d'issues de mines a été examiné et que des mesures ont été mises en œuvre; qu'elle estime donc avoir décidé à juste titre qu'il subsiste une incertitude quant à l'existence notamment du puits 057033;

qu'elle affirme que la condition arrêtée par le collège communal n'aurait pu être retenue, en raison de son imprécision;

que, en ce qui concerne les émanations de gaz, elle expose que la commission régionale d'aménagement du territoire (CRAT) a remis un avis défavorable sur le projet, en raison notamment des émanations de méthane et que le CWEDD a recommandé la réalisation d'une campagne complémentaire de forage et mesure des émanations de gaz le long du périmètre de l'ancienne décharge;

Considérant que le mémoire en réplique des deux premières requérantes ne contient pas de considération nouvelle en ce qui concerne le motif de refus ici examiné;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la troisième requérante indique que l'acte attaqué ne contient pas l'articulation qui aurait dû être faite entre les réclamations et les avis et études de la cellule sous-sol/géologie et de la S.A. PIRNAY;

qu'elle ajoute que l'acte attaqué s'écarte de l'avis favorable de cette cellule avec pour seule motivation de larges passages des réclamations de personnes partiales et sans expertise technique; qu'elle juge que la partie adverse n'a pas fait siens les motifs des réclamations de manière à permettre au destinataire de la décision de comprendre comment et pourquoi elle a pu s'écarter de l'avis favorable d'une instance destinée à l'éclairer, sur la base de simples réclamations;

qu'elle observe encore que la persistance d'une incertitude avait été mise en avant par la cellule sous-sol/géologie et par la S.A. PIRNAY, lesquelles ont proposé des solutions permettant de pallier cette incertitude et que l'acte attaqué ne contient pas d'explication quant au caractère insuffisant de ces mesures; qu'elle fait valoir que

l'acte attaqué n'indique pas que ces conditions seraient imprécises et que le soutenir a posteriori n'enlève rien au silence de l'acte attaqué quant à ces conditions;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les trois requérantes soutiennent que la preuve de l'inexistence d'un puits est impossible et qu'on ne peut l'exiger d'elles; qu'elles dénoncent une erreur manifeste d'appréciation; qu'elles notent que l'avis de la cellule sous-sol permet d'établir cette erreur manifeste puisqu'il admet que les explications des requérantes suffisent à exclure le risque lié à l'existence du puits; qu'elles ajoutent qu'on ne peut exiger des demandeurs qu'une évaluation sérieuse des risques, que celle-ci a eu lieu et qu'exiger plus, comme en l'espèce, est disproportionné; qu'elles maintiennent que la motivation est lacunaire;

Considérant que le motif critiqué est formulé comme suit :

- " Considérant que le projet se situe dans le périmètre de la concession de mine de houille de ROTON SAINTE-CATHERINE; que huit puits de mines sont répertoriés dans la zone;

Considérant qu'aucune information n'était disponible, au moment de l'analyse réalisée par la Cellule Sous-sol/Géologie du Département de l'Environnement et de l'Eau, concernant l'état de sécurisation de cinq de ces puits; que, toutefois, seul le puits n° 057033 appelé «fosse n° 20 Richoux» semble se situer sous un projet de construction de logement; que, pour pallier aux risques inhérents à la présence de ces puits, la Cellule Sous-sol/Géologie a préconisé l'imposition de zones non-aedificandi autour de chaque puits, assorties d'une marge de sécurité tenant compte de l'imprécision de la localisation de certains puits; qu'elle a également attiré l'attention sur le fait que, compte tenu de l'historique de l'exploitation houillère du site, l'existence de puits anciens non-répertoriés ne pouvait être exclue;

Considérant que l'avis favorable conditionnel remis par la Cellule Sous-sol/Géologie sur le projet stipule notamment que :

- « l'établissement de fondations de bâtiments ou de structures quelconques peut être autorisé en bordure intérieure de la zone non-aedificandi, voire au travers de celle-ci, s'il n'est pas possible de procéder autrement et si les fondations sont conçues de telle manière qu'elles continuent à assurer la stabilité de la construction en cas d'affaissement maximal. Cette possibilité d'empiéter sur la zone doit rester exceptionnelle. Un dossier démontrant la stabilité du projet en cas d'affaissement du terrain doit être fourni au préalable»;

Considérant que le risque potentiel lié à la présence de puits miniers est souligné par certains requérants qui relèvent que :

- « (...) »

L'acte attaqué impose en effet des zones non-aedificandi autour des puits miniers connus,

L'acte attaqué impose par ailleurs et tout au plus, dans l'hypothèse où des puits miniers inconnus seraient découverts lors des recherches à effectuer en ce sens, que contact soit pris par le titulaire du permis litigieux avec la direction générale Agriculture, Ressources naturelles et Environnement - Direction des

Risques industriels, géologiques et miniers - Cellule sous-sol géologie afin de déterminer s'il y a lieu à préconiser des mesures particulières de sécurisation.

Comment admettre que les mesures de sécurité ne soient pas les mêmes selon qu'il s'agit de puits connus ou de puits à découvrir le cas échéant ?

Outre la contradiction dans les conditions de l'acte et l'absence de prise de décision en toute connaissance de cause, cette situation démontre encore et à elle seule la pertinence du moyen pris du caractère incomplet de l'étude d'incidences, laquelle eût dû être complétée d'une analyse complète du site, permettant à l'autorité d'éventuellement et d'ores et déjà refuser d'autres bâtiments s'il devait s'avérer que d'autres puits existent sur le site.

L'apparition ultérieure de tels puits pourrait en effet radicalement modifier le projet s'il devait s'avérer que la présence de puits, pour l'heure inconnus, en interdirait la construction»

Considérant qu'il y a lieu de s'interroger sur l'opportunité de construire des logements au-dessus d'une zone déclarée non-aedificandi au vu des risques potentiellement importants pour la sécurité;

Considérant que les requérants précisent également que

« (...) le Collège communal de Farcienne, dans le cadre de sa décision du 30 avril 2009 (annulée par Votre Gouvernement pour cause de dépassement de délai), avait, quant à lui, bien refusé le permis pour l'immeuble de 24 appartements, pour les deux immeubles de 6 appartements et pour 4 maisons individuelles situés dans la zone non-aedificandi du puits n° 057033».

Une campagne de reconnaissance géologique a été menée en juillet 2009, laquelle a été portée à la connaissance des requérants dans le cadre de leur précédent recours.

Force est avant tout de constater que ladite campagne de reconnaissance réalisée par la S.A. PIRNAY pour la S.A. LA CITADELLE n'avait pour objectif que de localiser avec précision les puits miniers déjà connus de l'administration.

Ladite campagne de reconnaissance n'a donc pas pu lever les incertitudes relatives à la présence, sur le site, d'éventuels puits anciens non connus de l'administration et ce, alors même que ce sont ces incertitudes qui posent avant tout problème en l'espèce

La s.a. PIRNAY énonce en effet dans son rapport que :

« Par sécurité, et comme défini dans la méthodologie des travaux de terrassement et défini par la s.a. PIRNAY dans le dossier de permis remis, un terrassement général sur un mètre de profondeur sur toute la surface des bâtiments + 13 mètres sera réalisé afin de s'assurer de la non présence d'autres [puits] non définis, et ce, en conformité avec les impositions du service des mines de la Région Wallonne". (Nous soulignons) Dans ces circonstances, il est exclu d'envisager la campagne de reconnaissance de juillet 2009 au titre de complément d'étude d'incidences pertinent et/ou suffisant».

(...)

Il s'impose enfin d'admettre que la campagne de reconnaissance réalisée en juillet 2009 est pour le moins sommaire et peu fiable. Elle ne permet même

pas à l'auteur de la campagne, la s.a. PIRNAY, de tirer des conclusions définitives quant aux puits miniers déjà connus.

La s.a. PIRNAY énonce en effet dans son rapport que :

" L'ensemble des puits ont été retrouvés avec une précision de moins de 5 mètres du point théorique, à l'exception du puits n° 8 qui n'a pas été localisé.

(...)

On peut donc constater que le puits n'a pas été localisé et donc qu'il n'a existé qu'à l'état de projet " (Nous soulignons)»;

Considérant que, force est de constater qu'à ce stade, les doutes relatifs à la sécurité du site n'ont été que partiellement levés; que les remarques formulées par les requérants apparaissent fondées";

Considérant qu'il ne ressort pas des éléments avancés par les requérantes que la partie adverse aurait commis une erreur de fait en décidant que "les doutes relatifs à la sécurité du site n'ont été que partiellement levés", spécialement en ce qui concerne l'existence du huitième puits de mine; que ni le rapport de la S.A. PIRNAY, ni les constatations de l'huissier dont les requérantes font état ne dissipent entièrement ces doutes; que la troisième requérante se limite à exposer, à propos du huitième puits, qu'il est "plus que probable qu'il n'existe pas", même si elle soutient que "le risque est infime";

que le Ministre pouvait donc admettre un doute quant à l'existence de ce puits et, donc, à la sécurité du site; qu'il relevait du pouvoir d'appréciation du Ministre de décider que ce risque justifiait un refus de permis; que les requérantes n'établissent pas que la partie adverse aurait commis à cet égard une erreur manifeste d'appréciation;

que, dans ces circonstances, il ne pouvait être exigé de la partie adverse qu'elle expose plus avant la raison pour laquelle elle décide de ne pas octroyer le permis unique sollicité, quand bien même elle le fait à l'encontre de l'avis de son administration, auquel elle a égard puisqu'elle en reproduit de larges passages;

que l'avis du 26 mars 2010 de la cellule sous-sol/géologie dont se prévalent les requérantes est postérieur à l'acte attaqué; qu'il ne pourrait donc être fait grief à la partie adverse de ne pas en avoir tenu compte dans cet acte;

que l'acte attaqué n'est pas motivé par la constatation d'émanations de gaz sur le site;

Considérant que l'acte attaqué est donc adéquatement motivé en ce qui concerne la sécurité des constructions en raison de l'implantation du projet sur un ancien site minier;

Considérant que la deuxième branche du moyen n'est pas fondée;

IV. C.- Troisième branche : les critiques des motifs relatifs au coût en termes de mobilité

Considérant, en ce qui concerne le coût en termes de mobilité vu l'implantation du projet, que les deux premières requérantes font valoir que la desserte du site par les transports en commun est bonne et que le projet améliore la situation existante en créant une gare pour bus en site propre;

qu'elles ajoutent que l'intérêt d'une desserte du centre commercial en transport en commun ne doit pas être surestimé, puisque le centre est destiné essentiellement à l'équipement de la maison et que les achats réalisés sont donc souvent volumineux, ce qui incite les clients à rejoindre le centre commercial en voiture;

qu'elles notent que les circulations piétonnes et cyclistes ont été conçues de manière sûre et confortable sur les voiries limitrophes et dans les parkings; qu'elles écrivent que la S.A. LA CITADELLE avait transmis ces éléments d'information dans son mémoire déposé dans le cadre du recours administratif et que l'acte attaqué n'y fait aucun écho;

qu'elles concluent que l'acte attaqué refuse le permis pour un motif qui manifestement ne le justifiait pas et manque aux obligations de motivation formelle des actes administratifs en ne répondant pas aux arguments portés à sa connaissance;

Considérant que la troisième requérante ne soulève pas d'argument relatif à ce motif de refus;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les deux premières requérantes écrivent que sept lignes de bus rejoindront le site après réalisation du centre commercial et que les engagements du TEC sont fermes; qu'elles estiment que l'acte attaqué ne pouvait faire fi de ces engagements pour apprécier l'impact du projet; qu'elles précisent que la dernière version de l'étude d'incidences de novembre 2008 entérine les améliorations du projet à la suite des recommandations antérieures de l'étude d'incidences;

Considérant que dans leur dernier mémoire, les deux premières requérantes reviennent sur l'absence de motivation qui les prive de la possibilité de comprendre les raisons qui fondent la décision;

Considérant que le motif critiqué se présente comme suit :

" l'implantation choisie, en dehors d'un centre urbain, et l'importance de la zone de chalandise du projet induiront des coûts importants en termes de déplacements; que ceux-ci auront un impact défavorable en ce qui concerne les émissions de gaz à effet de serre; que, comme le souligne le CWEDD, «ce type d'implantation engendre un accroissement important du trafic automobile, génère une dépendance quasi-totale à la voiture et irait à l'encontre des mesures prises en faveur de la réduction de l'usage de la voiture»";

Considérant que ce motif permet de comprendre la raison pour laquelle le projet est refusé du point de vue des coûts en termes de déplacement; qu'il est dès lors suffisant; qu'en effet, lorsque le Ministre statue sur un recours contre une décision refusant un permis unique, il agit en tant qu'organe de l'administration active en sorte qu'il lui appartient de statuer sur la demande de permis sans être tenu de répondre point par point à chacun des griefs formulés dans le recours porté devant lui, pourvu qu'il indique les motifs pour lesquels le projet lui paraît acceptable ou non;

Considérant qu'il n'appartient pas au juge de l'excès de pouvoir de substituer son appréciation des faits ou de l'opportunité d'une décision à celle de l'autorité administrative; qu'il lui revient seulement de censurer, sur recours, l'erreur manifeste d'appréciation que pourrait avoir commise cette autorité; que l'erreur manifeste d'appréciation est une erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise;

Considérant que les éléments soulevés par les requérantes ne démontrent pas que la partie adverse aurait commis une telle erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que la troisième branche du moyen n'est pas fondée;

IV. D.- Quatrième branche : les critiques des motifs relatifs à l'emploi et la concurrence

Considérant, en ce qui concerne l'emploi et la concurrence avec les noyaux commerciaux existants, que les deux premières requérantes font valoir que les motifs retenus par la partie adverse ont trait à l'organisation du marché de l'emploi et de la concurrence;

que selon elles, la partie adverse ne fait pas part d'un objectif d'aménagement du territoire que viserait à rencontrer son approche économique du marché de l'emploi et de la concurrence commerciale à organiser;

qu'elles soutiennent que ces motifs exclusivement économiques sont inadmissibles pour trois raisons;

Considérant qu'elles prétendent, en premier lieu, que la compétence de régir les implantations commerciales échappe à la Région wallonne; qu'elles se réfèrent à la jurisprudence de la Cour constitutionnelle, alors Cour d'arbitrage; qu'elles citent l'extrait suivant de l'arrêt du 5 mars 1996, 18/96 :

" Il résulte de ce qui précède que la compétence exclusive ainsi attribuée au législateur fédéral pour régler les conditions d'accès à la profession comprend notamment le pouvoir de fixer toutes les règles en matière d'implantation d'établissements commerciaux sans que l'on puisse distinguer en l'occurrence les règles générales des règles complémentaires et des décisions d'application" (motif B.2.3.);

qu'elles précisent que c'est sur cette base que le législateur fédéral a adopté la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantation commerciale et indiquent avoir, à cet égard, obtenu un permis d'implantation commerciale le 5 juillet 2005;

qu'elles reconnaissent que l'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie énonce parmi les objectifs de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme la satisfaction des besoins économiques et sociaux, mais estiment que cette disposition ne peut être interprétée que dans le respect des règles répartitrices de compétences;

Considérant qu'elles prétendent, en second lieu, que, à supposer que l'acte attaqué respecte les règles répartitrices de compétences, il viole la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur;

qu'elles exposent que la loi du 13 août 2004 a été modifiée par une loi du 22 décembre 2009 pour transposer l'article 14 de cette directive, supprimant les critères d'influence sur l'emploi et des répercussions sur le commerce existant de l'analyse à faire en vue de la délivrance d'un permis d'implantation commerciale; qu'elles reprochent à l'auteur de l'acte attaqué d'intégrer ces considérations bannies de la législation ad hoc pour incompatibilité avec la directive européenne qui est ainsi violée;

Considérant qu'elles prétendent, en troisième lieu que le refus constitue un revirement d'attitude par rapport à des décisions précédentes, dès lors que le RUE du 4 juillet 2006 a été approuvé par la partie adverse par l'abstention de refus en vertu de l'article 33 du CWATUP;

qu'elles expliquent que ce RUE prévoit la possibilité d'implanter 100.000 m² de construction dans l'aire de distribution B, destinée à accueillir des moyennes et/ou grandes surfaces commerciales; qu'elles exposent en outre que le projet prévoit l'implantation de 41.000 m² de surfaces nettes de vente au détail occupées par des moyennes et/ou grandes surfaces commerciales et des constructions d'une superficie totale de 43.812 m²;

qu'elles ajoutent que la partie adverse ne justifie pas les raisons pour lesquelles il y aurait lieu de s'écarter des prescriptions du RUE qui a valeur de ligne de conduite;

Considérant que la troisième requérante soutient, de manière similaire, que le motif de refus relève de la matière socio-économique; que, selon elle, la séparation des polices administratives ne permet pas qu'une analyse socio-économique et commerciale intervienne à l'occasion de la délivrance d'un permis unique; qu'elle estime que ceci serait logique, dès lors que cette analyse suppose des compétences techniques différentes et d'autres données; qu'elle note que les critères à prendre en considération lors de l'examen de projets d'implantation commerciale, tels qu'énoncés dans un arrêté du 22 février 2005, sont similaires à ceux que l'acte attaqué a appliqués; qu'elle précise qu'il s'agit des critères suivants :

- " 1° la position sur le marché en terme de zones de chalandise;
- 2° la perte ou le renforcement de l'attractivité du noyau urbain;
- 3° l'effet éventuellement structurant ou déstructurant pour les noyaux commerciaux existant à proximité;
- 4° l'équilibre et la complémentarité entre la petite et la grande distribution";

qu'elle estime que la référence à l'article 1^{er} du CWATUP ne suffit pas à justifier le motif critiqué, que l'objectif de rencontrer les besoins notamment sociaux et économiques, ne transforme pas la législation d'aménagement du territoire en police commerciale, que la matière des implantations commerciales est de la compétence exclusive de l'Etat fédéral et que le motif critiqué relève bien de la police du commerce et de la concurrence;

qu'elle ajoute que ces motifs sont entachés d'erreurs de fait et d'appréciation manifestement déraisonnables; qu'elle prétend à ce sujet que le projet ne concurrencera que très marginalement les centres villes et les shopping-centers de la zone de chalandise; qu'elle rappelle que le permis socio-économique du 5 juillet 2005 portait sur un projet d'une superficie nette de vente de 70.827 m² et

était conditionné à l'occupation du projet par certains types de commerces, condition s'imposant en vertu de la loi du 13 août 2004;

qu'elle fait aussi valoir que l'affirmation relative à l'absence de garantie de création d'emploi relève de la simple affirmation non justifiée et est contraire aux analyses contenues dans l'étude d'incidences, selon laquelle plus de 1.500 emplois directs et indirects devraient être créés;

qu'elle dénonce encore une contradiction flagrante; que, à ses yeux, on ne peut à la fois promouvoir le souci d'éviter les déplacements préjudiciables à l'environnement et estimer qu'il y a lieu de protéger l'entité de Namur qui doit pouvoir attirer la clientèle de Charleroi; qu'elle expose que l'agglomération de Charleroi est inscrite au SDER comme pôle majeur qui doit donc disposer d'un appareil commercial suffisant;

qu'elle critique le motif pris de la future adoption d'un schéma régional de développement commercial qui correspond à un "refus d'attente" ou à un moratoire illégal;

qu'elle revendique en outre l'effet direct de la directive 2006/123/CE et rappelle la modification de la loi du 13 août 2004 relative à l'autorisation d'implantations commerciales afin de transposer cette directive; qu'à son sens, l'intervention législative a exclu des critères d'appréciation les intérêts des consommateurs, l'influence du projet sur l'emploi et ses répercussions sur le commerce existant, alors que, prétend-elle, l'acte attaqué se fonde sur les répercussions économiques et concurrentielles du projet sur le commerce existant et l'emploi, en violation de la directive;

qu'elle fait enfin valoir que l'acte attaqué constitue un revirement d'attitude dans la mesure où le RUE prévoit l'implantation d'un complexe commercial à cet endroit et que ce revirement n'est justifié par aucune circonstance nouvelle;

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse reproche aux requérantes de faire une lecture sélective de l'acte attaqué en soutenant que les motifs retenus sont purement économiques et en omettant les autres motifs qui sont loin d'être exclusivement économiques;

qu'elle estime que les motifs économiques avancés sont justifiés au regard notamment de l'article 1^{er} du CWATUP;

que, en outre, elle soutient que la première critique, relative à la compétence de la Région wallonne de régir les implantations commerciales, est hors de propos, dès lors que l'emploi est une matière régionale, si bien qu'il ne peut être fait grief à la partie adverse d'avoir relevé que le projet ne garantit pas d'emplois nouveaux à Charleroi et que le projet est de nature à engendrer une concurrence à l'égard des noyaux commerciaux existant au centre-ville et en zone suburbaine;

que, au sujet de la deuxième critique, relative à la violation de la directive 2006/123/CE, la partie adverse répond que le Ministre n'a pas instauré un test économique, mais a apprécié le projet au regard de l'article 1^{er} du CWATUP et qu'il s'agit d'une incidence à laquelle doit avoir égard l'autorité administrative qui statue sur une demande de permis d'urbanisme, au même titre que les incidences environnementales;

que, en ce qui concerne la troisième critique, relative au revirement d'attitude de la partie adverse, la partie adverse répond que le RUE est une ligne de conduite et n'impose pas de statuer dans un sens déterminé sur une demande, l'autorité conservant tout pouvoir d'appréciation; qu'elle fait valoir, subsidiairement, que le résumé non technique précise que les affectations envisagées par le projet ne sont pas conformes, au droit de l'aire mixte commerce/habitat, car le projet y prévoit un ensemble composé d'une salle polyvalente communautaire, d'un immeuble de bureaux et d'un centre de jeunes et que, de même, la crèche et l'hôtel, la partie ouest des logements et la tribune associée au terrain de sport ne correspondent pas aux affectations "espace d'accueil" et "aire de distribution" prévues par le RUE, tout comme les parkings implantés en aire d'espaces verts au RUE;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse insiste sur la dimension économique de la police de l'aménagement du territoire et soutient que les motifs à présent critiqués ne sont pas déterminants, si bien que l'acte resterait justifié si ces motifs devaient être tenus pour inexacts;

Considérant que dans leurs derniers mémoires, les requérantes soulignent que la dimension économique de la police de l'aménagement du territoire ne peut permettre aux autorités saisies de demandes de permis d'urbanisme de se prononcer sur des questions d'implantation commerciale;

Considérant que le motif critiqué se présente comme suit :

" Considérant que le projet ne donne aucune garantie quant à la création de nouveaux emplois dans l'agglomération de Charleroi; qu'au contraire, de par la concurrence qu'il est susceptible d'exercer sur les pôles commerciaux existants, il risque de nuire à leur vitalité et d'y provoquer des pertes d'emplois.

Considérant que le projet ne contribue pas à renforcer l'attractivité des centres urbains voisins (Châtelet, Charleroi, Farciennes,...), et aura un impact négatif sur le développement de leur commerce; que l'étude incidences étudie en particulier les magasins de meubles de la zone de chalandise; que certaines des grandes surfaces présentées comme spécialisées en équipement de la maison et qui vont s'installer sur le site auront, compte tenu de l'offre variée qu'elles proposent (bricolage, matériaux de construction, jardinage) un impact négatif sur l'appareil commercial de la zone de chalandise bien plus large que celui relatif aux seuls magasins de meubles; qu'il résultera du projet une détérioration, et donc une perte d'attractivité et de chalandise des noyaux existants, dont certains sont déjà dans une situation préoccupante; que la disparition de commerces et de services de proximité établis dans ces noyaux en sera le corollaire;

Considérant que l'agglomération de Charleroi comprend également de nombreux espaces commerciaux suburbains situés le long des grands axes de communication et principalement aux entrées des agglomérations des entités voisines; que le projet risque également de nuire au dynamisme de ces pôles d'activités économiques et de provoquer leur déclin;

Considérant que de nombreux nouveaux centres commerciaux sont en projet dans l'agglomération de Charleroi; qu'à défaut d'un arbitrage approprié à un niveau supra communal, l'ensemble de l'appareil commercial de l'agglomération risque d'être déséquilibré;

Considérant que le Gouvernement wallon s'est engagé à veiller à un développement territorial équilibré et à garantir une offre diversifiée dans les noyaux commerçants en se dotant d'un schéma régional de développement commercial;

Considérant qu'un tel document permettra d'objectiver les prises de décision en matière d'implantations commerciales à partir d'une réflexion globale articulée autour de la notion de bassin de vie;

Considérant qu'en l'absence d'un tel document, il convient de limiter la création de nouveaux centres commerciaux aux seuls projets dont l'impact sur les pôles commerciaux existants est réduit;

Considérant que, compte tenu des caractéristiques de la zone de chalandise de l'agglomération de Charleroi ainsi que du pouvoir d'achat de ses habitants et de l'importance de l'offre commerciale déjà existante, les localisations les plus appropriées pour l'implantation de nouveaux centres commerciaux dans l'agglomération de Charleroi sont celles qui sont situées dans les centres urbains à proximité des noyaux commerciaux;

Considérant qu'en zone suburbaine, il convient de préférer l'extension des sites existants à la création de sites nouveaux;

Considérant que Namur et Charleroi sont reconnus en tant que pôles régionaux par le Schéma de Développement de l'Espace régional;

Considérant que le centre-ville de Namur récolte les faveurs des clients de l'agglomération de Charleroi pour les achats en matière d'équipement de la maison; que le projet Citta Verde est orienté équipement de la maison, qu'il en résultera une perte d'attractivité pour le centre ville de Namur; que cette concurrence sera renforcée si l'offre commerciale du projet se réoriente vers l'équipement de la personne;

Considérant que le projet ne s'inscrit pas dans les objectifs du CWATUP qui dispose en son article 1^{er} que :

« Art. 1^{er} §1^{er} Le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants.

La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, de mobilité, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources, par la performance énergétique de l'urbanisation et des bâtiments et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager»;

Considérant que les problèmes sociaux, économiques et de mobilité développés ci-avant ne permettent pas au projet de rencontrer de manière durable les besoins de la collectivité";

Considérant qu'un permis unique ne peut être délivré ou refusé pour des motifs tirés de la concurrence que l'établissement en projet risque de faire aux entreprises existantes; que l'article 1^{er} du CWATUPE vise la dimension économique et sociale de l'aménagement du territoire sans toutefois pouvoir inclure l'implantation commerciale, traditionnellement réglée dans une police distincte qui relevait de la compétence exclusive de l'Etat jusqu'au 1^{er} juillet 2014 (art. 6, § 1^{er}, IV, alinéa 5, 6°, et § 5bis, de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980);

Considérant que les motifs examinés sont essentiellement relatifs à la concurrence que le projet fait à d'autres commerces et aux répercussions de cette concurrence; que ces motifs ne relèvent pas de la police de l'urbanisme, mais de celle de l'implantation commerciale;

Considérant que la quatrième branche du moyen est fondée;

IV. E.- Cinquième branche : les dérogations au R.C.U.

Considérant, en ce qui concerne des dérogations non sollicitées au R.C.U., que les trois requérantes analysent systématiquement, en des termes identiques, chacune des dix-huit dérogations qui, selon la partie adverse, seraient nécessaires pour autoriser le projet;

qu'elles soutiennent qu'aucune dérogation n'était nécessaire et que l'acte attaqué manque le plus souvent de précisions qui permettraient de comprendre le motif de dérogation invoqué;

1° "L'implantation du bloc des deux maisons rue de la Sablonnière (B5c), avec un recul latéral inférieur à 4 mètres (art. 1.2.4.3)"

Considérant que les requérantes font valoir que, suivant le plan B5c - 1018, la maison 23 est située à l'angle de la rue de la Sablonnière et de la nouvelle voirie; qu'elles relèvent que l'article 1.2.4.3., invoqué dans l'acte attaqué, est relatif à l'implantation des immeubles par rapport aux limites parcellaires latérales et que, par contre, l'article 1.2.4.1 concerne l'implantation des immeubles par rapport à l'alignement; qu'elles estiment qu'on ne peut considérer que les dispositions relatives à l'implantation sur une limite latérale s'appliquent pour un bien situé à l'angle de deux rues;

2° "La construction d'un immeuble abritant 24 appartements, qui ne peut être considéré comme un «petit» immeuble à appartements (article 1.3.1.2.)".

Considérant que les requérantes font valoir que le qualificatif de "petit" renvoie au gabarit du bâtiment; que, selon elles, l'immeuble en question est de type rez + 1 étage + toiture, ce qui correspond à la taille des maisons unifamiliales; qu'elles estiment que le fait que l'immeuble présente une certaine longueur ne suffit pas à le qualifier de "grand", puisqu'un ensemble de maisons jointives aboutirait au même résultat; qu'elles ajoutent que le rythme de la façade rappelle des maisons mitoyennes avec entrées séparées; qu'elles précisent qu'il s'agit d'un ensemble de 4 unités distinctes (2 unités de 6 appartements, une unité de 9 appartements et une unité de 3 appartements) avec entrées indépendantes, mais avec un parking commun en sous-sol;

qu'elles concluent qu'il n'est pas erroné de considérer que cet immeuble est d'un gabarit réduit acceptable;

3° "La densité de logements limitée à maximum 20 logements à l'hectare en aire d'habitat en ordre semi-ouvert; que l'ensemble du bâtiment B5abc présente une densité largement supérieure (art. 1.3.1.3.1)".

Considérant que les requérantes font valoir que les 32 logements de la gare autoroutière, les 22 maisons et 36 appartements du hameau du bois Bolle totalisent 90 logements répartis sur 53.980 m², ce qui correspond à une densité de 16,97 logements à l'hectare au lieu des 20 maximums autorisés par le R.C.U.; que, en ce qui concerne les deux maisons de la rue de la Sablonnière, les requérantes exposent que le R.C.U. autorise 40 logements à l'hectare, qu'avec un terrain de 1104,44 m², on pourrait avoir 4,42 logements, alors que le projet en prévoit 2;

4° "L'implantation du bâtiment B5c à plus de 3 mètres de l'alignement à certains endroits (art 1.3.1.4.1)"

Considérant que les requérantes font valoir que le trait qui représente l'alignement suit la trame du bâtiment pour demeurer à trois mètres;

5° "La réalisation de modifications de relief du sol tant au niveau des maisons individuelles qu'au niveau de l'immeuble à appartements (art 1.3.1.4.4)"

Considérant que les requérantes font valoir que, compte tenu du relief, les maisons unifamiliales sont conçues à demi-niveaux afin de respecter au mieux le relief naturel du terrain et que le R.C.U. autorise des déblais/remblais pour l'ajustement de bâtiments au relief du sol; qu'elles concluent que les seules modifications prévues visent à réaliser l'ajustement autorisé par le règlement;

6° "La hauteur sous corniche pour les maisons de type 3/4 et à l'arrière des maisons de type 2 et de type 7 (art 1.3.1.5.1)"

Considérant que les requérantes font valoir que la définition de la "hauteur sous gouttière" dans le glossaire du R.C.U. ne tient pas compte des terrains en pente, ni de la possibilité de créer des demi-niveaux dans le bâtiment pour respecter l'article 1.3.4.1.; qu'elles estiment qu'au vu de cette contradiction entre les deux textes, il faut tenir compte du plus précis, soit de l'imposition de s'adapter au relief du sol;

7° "La hauteur des volumes secondaires pour le B5ab et pour le B5c (art 1.3.1.5.1)".

Considérant que les requérantes font valoir que tous les volumes secondaires sont systématiquement inférieurs à la hauteur sous gouttière du volume principal, même s'il ne s'agit parfois que de quelques centimètres; qu'elles ajoutent que le niveau est défini par la toiture-terrasse, que les gardes corps ne sont pas concernés et que les loggias ne sont pas considérées comme des volumes secondaires;

8° "L'aménagement de toitures terrasse dans les combles du volume principal du B5ab (art 1.3.1.6.1)"

Considérant que les requérantes font valoir que les volumes secondaires sont couverts par des toitures plates lestées de gravier et qui pénètrent le volume principal afin d'ouvrir une terrasse pour les logements inscrits dans le volume de toiture; qu'elles ajoutent que la toiture est découpée à cet endroit afin de suivre le volume secondaire;

9° "L'articulation non harmonieuse entre volume principal et secondaire du B5abc (art 1.3.1.6.2)"

Considérant que les requérantes font valoir qu'il n'existe aucun plan identifié B5abc; qu'elles ajoutent que ce motif est une simple affirmation non justifiée, subjective, dénuée de fondement et qui ne permet pas de savoir en quoi cette harmonie serait inexistante; qu'elles estiment en effet que la hiérarchie entre les volumes secondaires et principaux est marquée par l'usage de matériaux différents;

10° "La présence de vélux qui ne sont pas en relation avec l'architecture de la façade du B5c (art 1.3.1.6.2)"

Considérant que les requérantes font valoir que le R.C.U. ne demande pas d'aligner les fenêtres de toit avec celles d'élévation et que, en l'espèce, les fenêtres de toit sont alignées sur l'axe central du bâtiment et sont donc distribuées de manière équilibrée;

11° "L'utilisation de briques de ton rouge orangé pour le B5ab (art 1.3.1.7.1)"

Considérant que les requérantes font valoir que le R.C.U. prévoit une brique de ton rouge, mais ne précise pas sa nuance; qu'elles estiment que la gamme des rouges est importante et qu'il serait aberrant de considérer que l'autorité aurait voulu que la brique soit de couleur rouge sang; qu'elles ajoutent que le R.C.U. précise que le blanc doit être pur, ce qui suppose a contrario que les autres teintes peuvent être nuancées;

12° "La différence de niveau entre la terrasse et le niveau naturel du sol excède largement les 50 cm maximum autorisés pour le B5c (art 1.3.1.9.1)"

Considérant que les requérantes se réfèrent au plan B5c - 1020 - coupe AA, dont elles déduisent que ce qui est qualifié de "terrasse" est un accès surélevé à l'immeuble, dont le niveau est plat alors que la voirie est en pente et qu'il ne s'agit donc pas d'une terrasse;

qu'elles indiquent encore qu'une terrasse est prévue à l'arrière du bâtiment, mais qu'il s'agit du toit du parking et que le règlement précise que si la différence de niveau entre la terrasse et le niveau naturel du sol est supérieure à 50 centimètres et si le terrain est en forte pente comme en l'espèce, "il faut réaliser une terrasse en bois (structure légère en bois et caillebotis)"; que, selon les requérantes, il est impossible de réaliser une telle terrasse au-dessus d'un parking qui doit en plus soutenir les terres; qu'elles concluent qu'il faut considérer qu'il s'agit du toit d'un parking et qu'il

n'y a pas lieu appliquer le R.C.U. si l'effet est de verser dans l'incohérence et si l'hypothèse en cause n'est pas visée par le règlement;

13° "La présence d'un imposant mur de soutènement de 2,83 m qui ne peut assurément pas être considéré comme un muret (art 1.3.1.9.2)"

Considérant que les requérantes affirment ne pas savoir de quel bâtiment il s'agit et que l'acte n'est donc pas adéquatement motivé à cet égard; qu'elles ajoutent que "sans aucune certitude", si l'acte attaqué vise le mur situé sous la façade sud-est du bâtiment, il ne s'agit pas d'un mur de soutènement d'une terrasse, mais d'un mur de façade;

14° "La démolition pure et simple du bâtiment ancien repris à l'I.P.M. (art 1.3.1.12.1)"

Considérant que les requérantes font valoir que cette démolition n'est pas reprise dans la demande de permis unique et a été réalisée antérieurement, sur la base d'un arrêté ordonnant la démolition, car ce bâtiment menaçait ruine;

15° "La réalisation d'importantes modifications du relief du sol aux abords de la salle multisports B6, de la crèche B(2), de l'hôtel B3 et de la salle polyvalente B4a (art 2.3.1.3.2)"

Considérant que les requérantes font valoir que le texte du R.C.U. n'exclut pas les importantes modifications du sol, mais impose le respect du relief naturel du sol et prévoit le remodelage de ce relief naturel; qu'elles estiment qu'en l'espèce, la zone identifiée par l'acte attaqué est justement celle qui a été affectée par l'activité industrielle;

16° "La hauteur réelle de l'hôtel B3 qui dépasse la hauteur maximale autorisée (art 2.3.1.4.1)"

Considérant que les requérantes font valoir que l'article 2.3.1.5.1 est relatif aux pentes de toiture et non à la hauteur des volumes secondaires par rapport au volume principal; qu'elles estiment donc que la motivation est erronée;

que, en outre, elles indiquent que les définitions du glossaire du R.C.U. ("hauteurs sous gouttière") s'appliquent mal à un toit plat; qu'elles ajoutent que le système de recueillement des eaux de pluie se situe en l'espèce à la hauteur du toit plat qui est bien à 25 mètres;

17° "La réalisation de volumes secondaires moins hauts que le volume principal tant pour l'hôtel B3 que pour la salle polyvalente B4a que pour le centre de jeunes B4c (art 2.3.1.5.1)"

Considérant que les requérantes font valoir que la motivation est incompréhensible et que la disposition visée concerne les pentes de toiture et non les hauteurs;

que, en outre, elles expliquent qu'au vu de la définition du "volume secondaire" au glossaire du R.C.U., un volume secondaire qui serait plus haut que le volume principal ne serait en réalité pas un volume secondaire;

qu'elles ajoutent qu'en tout état de cause, les volumes qui constituent les trois bâtiments en cause font partie du même volume principal et que les parties les plus basses ont des hauteurs supérieures au minimum requis;

18° "L'utilisation de schiste pour la voirie desservant la salle polyvalente B4a (art 2.3.1.6.3)"

Considérant que les requérantes font valoir que l'article visé du R.C.U. précise que les revêtements peuvent être en pierres naturelles et que le schiste est une pierre naturelle de la région caractéristique du site;

Considérant que la troisième requérante expose, à titre subsidiaire, que l'acte attaqué refuse d'examiner la possibilité de délivrer les dérogations au motif que leur nombre empêcherait d'y faire droit;

qu'elle soutient que le Ministre aurait pu délivrer ces dérogations; qu'elle expose que l'article 123, dernier alinéa, du CWATUP, est applicable au permis unique conformément à l'article 97, alinéa 3, du décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et que cette disposition permet l'organisation d'une enquête publique dans le cadre du recours; qu'elle explique que, dans ce cas, le délai de traitement de la demande serait prolongé de 40 jours, se prévalant de la justification de l'amendement à l'origine du renvoi à l'article 123; qu'à ses yeux, ce renvoi n'aurait pas de sens si la prolongation de 40 jours n'était pas d'application; qu'elle estime également que le délai laissé pour le dépôt du rapport de synthèse permet de faire réaliser l'enquête;

qu'elle conclut que même si certaines dérogations étaient établies, l'acte attaqué serait entaché d'erreur dans les motifs puisque les dérogations auraient pu être accordées;

Considérant que la troisième requérante soutient à titre plus subsidiaire, que le Ministre pouvait assortir le permis de conditions ayant pour effet de supprimer les éventuelles dérogations qui auraient subsisté; qu'elle estime en effet que s'il reste une ou peu de dérogations, il paraît excessif et disproportionné de refuser l'ensemble du permis pour un tel motif;

Considérant que la troisième requérante soutient, à titre encore plus subsidiaire, que l'autorité aurait pu refuser une partie du projet sans le rejeter dans son ensemble; qu'elle estime que la demande de permis contient un ensemble de projets indépendants les uns des autres et qu'il faut donc raisonner comme le fait le Conseil d'Etat à propos des annulations partielles en cas d'objet dissociable;

Considérant que, dans le mémoire en réponse, la partie adverse passe à son tour en revue les critiques formulées;

1° "L'implantation du bloc des deux maisons rue de la Sablonnière (B5c), avec un recul latéral inférieur à 4 mètres (art. 1.2.1.4.3)"

Considérant que la partie adverse répond que le fait que le bâtiment 5c soit à l'angle de deux rues ne modifie pas l'obligation de respecter la marge de recul latéral d'au moins 4 mètres;

2° "La construction d'un immeuble abritant 24 appartements, qui ne peut être considéré comme un «petit» immeuble à appartements (article 1.3.1.2.)"

Considérant que la partie adverse répond qu'il va de soi qu'un immeuble de 24 appartements n'est pas un petit immeuble à appartements et viole de ce fait l'article 1.3.1.2 du R.C.U.; qu'elle estime qu'on ne pourrait assimiler cet immeuble à appartements à un groupe de 2 ou 3 habitations unifamiliales jointives comme l'autorise le R.C.U.;

3° "La densité de logements limitée à maximum 20 logements à l'hectare en aire d'habitat en ordre semi-ouvert; que l'ensemble du bâtiment B5abc présente une densité largement supérieure (art. 1.3.1.3.1)"

Considérant que la partie adverse répond qu'un minimum de 10 logements à l'hectare et un maximum de 20 logements à l'hectare et la construction de petits immeubles à appartements sont autorisés;

4° "L'implantation du bâtiment B5c à plus de 3 mètres de l'alignement à certains endroits (art 1.3.1.4.1)"

Considérant que la partie adverse répond que l'implantation du bâtiment B5c, comme l'atteste le plan, ne respecte pas les 3 mètres de l'alignement à certains endroits, de sorte que la disposition n'est pas respectée, sans qu'une dérogation n'ait été demandée;

5° "La réalisation de modifications de relief du sol tant au niveau des maisons individuelles qu'au niveau de l'immeuble à appartements (art 1.3.1.4.4)"

Considérant que la partie adverse répond que la réalisation des maisons individuelles et des immeubles nécessitent en l'espèce d'importantes modifications du relief du sol de sorte que la disposition du R.C.U. invoquée est violée;

6° "La hauteur sous corniche pour les maisons de type 3/4 et à l'arrière des maisons de type 2 et de type 7 (art 1.3.1.5.1)"

Considérant que la partie adverse répond que la hauteur sous corniche des maisons de type 3/4 et l'arrière des maisons de type 2 et de type 7 ne respectent pas les prescriptions du R.C.U.; qu'elle ajoute que si la disposition impose au rez-de-chaussée d'épouser le relief naturel du terrain pour limiter au maximum déblais et remblais, il va de soi que les demi-niveaux ne sont pas autorisés par le R.C.U.;

7° "La hauteur des volumes secondaires pour le B5ab et pour le B5c (art 1.3.1.5.1)"

Considérant que la partie adverse répond que la hauteur des volumes secondaires pour le bâtiment B5ab et pour le B5c n'est pas inférieure à la hauteur sous gouttière du volume principal; qu'elle estime que les garde-corps et les loggias sont considérés comme des volumes secondaires;

8° "L'aménagement de toitures terrasse dans les combles du volume principal du 135ab (art 1.3.1.6.1)"

Considérant que la partie adverse répond que l'aménagement de toitures-terrasses dans les combles du volume principal du B5ab est proscrit par la disposition invoquée;

9° "L'articulation non harmonieuse entre volume principal et secondaire du B5abc (art 1.3.1.6.2)"

Considérant que la partie adverse répond que la disposition invoquée impose une articulation entre les volumes secondaires et le volume principal sans que la volumétrie principale soit détruite et qu'il s'agit là du pouvoir d'appréciation de l'autorité;

10° "La présence de vélux qui ne sont pas en relation avec l'architecture de la façade du B5c (art 1.3.1.6.2)"

Considérant que la partie adverse répond que les requérantes ne démontrent pas l'inverse; qu'elle fait encore valoir que la multitude des volumes secondaire et principal a pu conduire l'autorité administrative à considérer que cette articulation était loin d'être optimale et violait de la sorte l'article 1.3.1.6.2 du R.C.U.;

11° "L'utilisation de briques de ton rouge orangé pour le B5ab (art 1.3.1.7.1)"

Considérant que la partie adverse répond que l'article 1.3.1.7.1 du R.C.U. prescrit les matériaux principaux et n'autorise pas la brique de ton rouge-orangé;

12° "La différence de niveau entre la terrasse et le niveau naturel du sol excède largement les 50 cm maximum autorisés pour le B5c (art 1.3.1.9.1)"

Considérant que la partie adverse répond qu'en l'espèce, le niveau entre la terrasse et le niveau naturel du terrain excède les 50 cm autorisés pour le bâtiment B5c;

13° "La présence d'un imposant mur de soutènement de 2,83 m qui ne peut assurément pas être considéré comme un muret (art 1.3.1.9.2)"

Considérant que la partie adverse répond que la disposition invoquée vise les ouvrages périphériques ou de structure et tolère les talus, les murets de soutènement et les structures; qu'elle expose que le projet prévoit, en l'espèce, un imposant mur de soutènement de 2,83 mètres qui ne peut être considéré comme un muret de soutènement;

14° "La démolition pure et simple du bâtiment ancien repris à l'I.P.M. (art 1.3.1.12.1)"

Considérant que la partie adverse répond que la disposition invoquée vise les bâtiments répertoriés à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique et recommande que tous les travaux, même de minime importance, relatifs à ces bâtiment fassent l'objet d'une justification relative à l'harmonie architecturale de l'édifice; qu'elle estime qu'il lui fallait avoir égard à cette démolition, fût-elle déjà réalisée, dès lors qu'elle fait partie intégrante du projet;

15° "La réalisation d'importantes modifications du relief du sol aux abords de la salle multisports B6, de la crèche B(2), de l'hôtel B3 et de la salle polyvalente B4a (art 2.3.1.3.2)"

Considérant que la partie adverse répond que les modifications du relief du sol sont considérables aux abords de la salle multisports B6, de la crèche B2, de l'hôtel B3 et de la salle polyvalente B4a, de sorte qu'elle a dû juger que le projet ne respectait pas le relief du sol, en contradiction avec la disposition visée ; qu'elle ajoute que des mouvements de sol ne veulent pas dire d'importantes modifications du relief du sol ;

16° "La hauteur réelle de l'hôtel B3 qui dépasse la hauteur maximale autorisée (art 2.3.1.4.1)"

Considérant que la partie adverse répond que l'examen du plan de l'hôtel ne laisse planer aucun doute sur le fait que sa hauteur réelle dépasse les 25 mètres admis;

17° "La réalisation de volumes secondaires moins hauts que le volume principal tant pour l'hôtel B3 que pour la salle polyvalente B4a que pour le centre de jeunes B4c (art 2.3.1.5.1)"

Considérant que la partie adverse répond que la disposition visée, qui "impose que le volume secondaire soit toujours plus haut que le volume principal", n'est pas respectée pour l'hôtel B3 et pour la salle polyvalente B4, de même que pour le centre de jeunes B4c, s'agissant d'une toiture présentant un volume principal en terrasse;

18° "L'utilisation de schiste pour la voirie desservant la salle polyvalente B4a (art 2.3.1.6.3)"

Considérant que la partie adverse répond que la disposition invoquée ne vise nullement le schiste comme matériau toléré pour la voirie;

Considérant que la partie adverse ajoute, dans son mémoire déposé dans le cadre de l'affaire A. 196.218/XIII-5557, que, vu leur nombre, on comprend que le Ministre ait considéré que tant de dérogations ne sont pas envisageables d'autant qu'elles doivent demeurer exceptionnelles;

qu'elle indique encore qu'il ne pourrait être fait grief au Ministre de ne pas avoir mis en évidence les dérogations relatives au bâtiment commercial dès lors que les plans relatifs à celui-ci ne lui ont pas permis de se forger une appréciation sur ce point compte tenu de l'échelle utilisée;

qu'elle fait enfin valoir qu'à aucun moment, le projet n'a été scindé et qu'il a toujours été considéré comme un ensemble et que les dérogations portent sur la majorité du projet et pas sur le bâtiment commercial en raison du caractère imprécis des plans y relatifs; qu'elle écrit ne pas voir comment scinder un projet de cette ampleur dès lors qu'il était conçu en complète dépendance, ne fut-ce qu'avec les liaisons piétonnières qui relient les logements au centre commercial;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les deux premières requérantes reproduisent le texte de leur requête unique; qu'elles ajoutent ensuite que les éléments évoqués par la Région wallonne dans son mémoire en réponse sont des pétitions de principes qui ne sont étayées par aucun document concret;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la troisième requérante réexamine les dérogations évoquées dans l'acte attaqué :

1° "L'implantation du bloc des deux maisons rue de la Sablonnière (B5c), avec un recul latéral inférieur à 4 mètres (art. 1.2.1.4.3)"

Considérant que la troisième requérante réplique que les articles 1.2.1.4.3 et 1.2.1.4.1 sont contradictoires, en imposant, d'un part, un recul de trois mètres maximum et, d'autre part, une marge de recul latéral d'au moins quatre mètres;

qu'elle estime donc qu'on ne peut interpréter le R.C.U. de telle façon que le respect de l'une de ces prescriptions implique la violation de l'autre; qu'elle estime que la notion de "limite latérale" d'une parcelle n'a de sens qu'au regard de celle de façade à rue, qui vise le ou les côtés à front de voirie de cette parcelle et que la limite latérale s'oppose à la façade; qu'elle en conclut qu'une façade à front de voirie ne peut être aussi la limite latérale et que les prescriptions du R.C.U. doivent faire l'objet d'une application alternative;

qu'elle ajoute que l'application conjointe des dispositions du R.C.U., telle que proposée par la partie adverse, implique qu'il serait interdit de construire un bâtiment ayant plus d'un côté à front de voirie et qu'une application alternative apparaît plus respectueuse des termes du R.C.U.;

qu'elle indique enfin qu'une interprétation téléologique du R.C.U. impose également de privilégier l'application alternative de ces prescriptions, le recul latéral ne se comprenant que par le souci d'éviter des conflits de voisinage, ce qui n'a pas de sens pour une élévation située à front de voirie;

2° "La construction d'un immeuble abritant 24 appartements, qui ne peut être considéré comme un «petit» immeuble à appartements (article 1.3.1.2.)"

Considérant que la troisième requérante réplique qu'il n'existe aucune communication entre les quatre unités, en dehors du parking souterrain; qu'elle estime donc que si l'immeuble devait être considéré comme un grand immeuble à appartements, il faudrait s'interroger sur le critère objectif qui le distinguerait de quatre petits immeubles à appartements mitoyens construits simultanément avec un parking commun et selon une conception architecturale d'ensemble;

qu'elle ajoute que le rythme de la façade rappelle des maisons mitoyennes avec entrées séparées et que les lignes de l'ensemble sont régulièrement interrompues pour donner un aspect morcelé au bâtiment;

3° "La densité de logements limitée à maximum 20 logements à l'hectare en aire d'habitat en ordre semi-ouvert; que l'ensemble du bâtiment B5abc présente une densité largement supérieure (art. 1.3.1.3.1)"

Considérant que la troisième requérante réplique que la partie adverse n'apporte pas d'élément étayant sa position;

4° "L'implantation du bâtiment B5c à plus de 3 mètres de l'alignement à certains endroits (art 1.3.1.4.1)"

Considérant que la troisième requérante réplique qu'à défaut de précision de la partie adverse quant à la localisation de la prétendue dérogation, elle ne peut que s'en référer aux plans d'implantation du bâtiment B5c;

5° "La réalisation de modifications de relief du sol tant au niveau des maisons individuelles qu'au niveau de l'immeuble à appartements (art 1.3.1.4.4)"

Considérant que la troisième requérante réplique que le R.C.U. impose le respect du relief naturel du sol et que ce relief a été profondément modifié par les activités industrielles et minières exercées sur le site, de telle sorte qu'il n'est plus possible de respecter ce relief naturel; qu'elle se réfère à cet égard à l'étude de la S.A. PIRNAY déposée au dossier de demande; que, selon la requérante, les cartes annexées au RUE montrent que les maisons individuelles et l'immeuble à appartement sont situés à proximité immédiate des anciens bâtiments d'exploitation de l'ancien charbonnage des Aulniats;

qu'elle conclut que les déblais prévus, d'une part, ne portent pas atteinte au relief naturel, déjà bouleversé par l'activité minière et, d'autre part, sont autorisés dans la mesure où ils permettent d'ajuster le relief entre l'avant et l'arrière du bâtiment;

6° "La hauteur sous corniche pour les maisons de type 3/4 et à l'arrière des maisons de type 2 et de type 7 (art 1.3.1.5.1)"

Considérant que la troisième requérante se limite à reproduire sa critique antérieure;

7° "La hauteur des volumes secondaires pour le B5ab et pour le B5c (art 1.3.1.5.1)".

Considérant que la troisième requérante réplique que les loggias sont régies par l'article 1.3.1.8 du R.C.U. et font partie du volume principal;

8° "L'aménagement de toitures terrasse dans les combles du volume principal du B5ab (art 1.3.1.6.1)"

Considérant que la troisième requérante réplique que la partie adverse n'explique pas en quoi les toitures plates et les terrasses prévues au projet ne sont pas conforme au R.C.U.;

9° "L'articulation non harmonieuse entre volume principal et secondaire du B5abc (art 1.3.1.6.2)"

Considérant que la troisième requérante réplique que l'existence d'une marge d'appréciation ne dispense pas la partie adverse de motiver le jugement qu'elle forme quant au caractère dérogatoire du projet; qu'elle estime que la motivation n'est, quant à cette dérogation, ni adéquate, ni pertinente;

qu'elle ajoute que la présence de ruptures dans les lignes de l'immeuble à appartements B5c permet son intégration dans un environnement composé de maisons unifamiliales, tout en restant caractérisé par une harmonie de matériaux et de proportion;

Considérant que la troisième requérante réplique, en ce qui concerne les dérogations 10 à 18, en reproduisant les considérations contenues dans la requête unique; qu'elle fait de même en ce qui concerne l'obligation qu'aurait la partie adverse d'envisager l'octroi des dérogations, l'octroi d'un permis sous condition et la scission du projet;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse donne plusieurs précisions;

3° "La densité de logements limitée à maximum 20 logements à l'hectare en aire d'habitat en ordre semi-ouvert; que l'ensemble du bâtiment B5abc présente une densité largement supérieure (art. 1.3.1.3.1)"

Considérant que la partie adverse répond que l'absence d'explication du calcul de densité n'invalide pas sa conclusion que la densité minimale est dépassée;

5° "La réalisation de modifications de relief du sol tant au niveau des maisons individuelles qu'au niveau de l'immeuble à appartements (art 1.3.1.4.4)"

Considérant que la partie adverse précise que les modifications du relief du sol ne sont admises que dans des cas précis et qu'il est clair que la disposition est violée;

6° "La hauteur sous corniche pour les maisons de type 3/4 et à l'arrière des maisons de type 2 et de type 7 (art 1.3.1.5.1)"

Considérant que la partie adverse précise que la hauteur sous corniche des maisons de type 3/4 et l'arrière des maisons de type 2 et de type 7 ne respectent pas les prescriptions du R.C.U.; qu'elle ajoute que si la disposition impose au rez-de-chaussée d'épouser le relief naturel du terrain pour limiter au maximum déblais et remblais, il va de soi que les demi-niveaux ne sont pas autorisés par le R.C.U.;

8° "L'aménagement de toitures terrasse dans les combles du volume principal du 135ab (art 1.3.1.6.1)"

Considérant que la partie adverse reproduit un extrait plus large de la disposition visée et en tire que l'aménagement de toitures-terrasses dans les combles du volume principal du B5ab est proscrit par la disposition invoquée;

9° "L'articulation non harmonieuse entre volume principal et secondaire du B5abc (art 1.3.1.6.2)"

Considérant que la partie adverse précise que la disposition invoquée impose une articulation entre les volumes secondaires et le volume principal sans que la volumétrie principale soit détruite et qu'il s'agit là du pouvoir d'appréciation de l'autorité; qu'elle reproche aux requérantes de ne pas démontrer l'inverse;

10° "La présence de vélux qui ne sont pas en relation avec l'architecture de la façade du B5c (art 1.3.1.6.2)"

Considérant que la partie adverse répond que les requérantes ne démontrent pas l'inverse; qu'elle fait encore valoir que la multitude des volumes secondaire et principal a pu conduire l'autorité administrative à considérer que cette articulation était loin d'être optimale et violait de la sorte l'article 1.3.1.6.2 du R.C.U.;

12° "La différence de niveau entre la terrasse et le niveau naturel du sol excède largement les 50 cm maximum autorisés pour le B5c (art 1.3.1.9.1)"

Considérant que la partie adverse précise qu'il apparaît clairement que le niveau entre la terrasse et le niveau naturel du terrain excède les 50 cm autorisés pour le bâtiment B5c;

13° "La présence d'un imposant mur de soutènement de 2,83 m qui ne peut assurément pas être considéré comme un muret (art 1.3.1.9.2)"

Considérant que la partie adverse explique que le projet prévoit, en l'espèce, un imposant mur de soutènement de 2,83 mètres qui ne peut être considéré comme un muret de soutènement et qu'une dérogation était indispensable;

14° "La démolition pure et simple du bâtiment ancien repris à l'I.P.M. (art 1.3.1.12.1)"

Considérant que la partie adverse précise qu'il lui fallait avoir égard à cette démolition, fût-elle déjà réalisée, dès lors qu'elle fait partie intégrante du projet;

16° "La hauteur réelle de l'hôtel B3 qui dépasse la hauteur maximale autorisée (art 2.3.1.4.1)"

Considérant que la partie adverse précise que le plan de l'hôtel ne laisse planer aucun doute sur le fait que sa hauteur réelle dépasse les 25 mètres admis;

18° "L'utilisation de schiste pour la voirie desservant la salle polyvalente B4a (art 2.3.1.6.3)"

Considérant que la partie adverse précise que la disposition invoquée ne vise nullement le schiste comme matériau toléré pour la voirie;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse soutient encore que le Ministre pouvait refuser d'emblée le permis sans organiser d'enquête relativement aux dérogations appelées par le projet;

Considérant que, dans leurs derniers mémoires, les requérantes ajoutent des précisions en ce qui concerne certaines critiques;

2° "La construction d'un immeuble abritant 24 appartements, qui ne peut être considéré comme un «petit» immeuble à appartements (article 1.3.1.2.)"

Considérant que les parties requérantes maintiennent que par sa conception l'immeuble n'est pas monobloc et se présente comme un ensemble de maisons individuelles, de quatre petits immeubles à appartements, qui ne requerrait pas de dérogation;

4° "L'implantation du bâtiment B5c à plus de 3 mètres de l'alignement à certains endroits (art 1.3.1.4.1)"

Considérant que les parties requérantes expliquent que les plans B5c sont relatifs à plusieurs immeubles et qu'à défaut de préciser ceux qui ne respectent pas la distance prescrite, elle viole son obligation de motivation formelle; qu'elle maintient en outre que tous les bâtiments sont conformes à la prescription visée;

5° "La réalisation de modifications de relief du sol tant au niveau des maisons individuelles qu'au niveau de l'immeuble à appartements (art 1.3.1.4.4)"

Considérant que les requérantes expliquent que la prescription précitée permet des modifications de relief du sol et que l'acte attaqué ne précise pas celles qui ne sont pas admises aux yeux de la partie adverse;

7° "La hauteur des volumes secondaires pour le B5ab et pour le B5c (art 1.3.1.5.1)"

Considérant que les requérantes expliquent que le décrochage dans le faîte prévu aux plans des maisons de types 2 et 7 ne peut s'analyser en la création d'un volume secondaire dérogoire au R.C.U., parce que cela ne suffit pas à créer un volume indépendant, ce qui est la caractéristique du volume secondaire;

9° "L'articulation non harmonieuse entre volume principal et secondaire du B5abc (art 1.3.1.6.2)"

Considérant que les requérantes précisent que le Ministre s'abstient de toute justification à ce sujet;

10° "La présence de vélux qui ne sont pas en relation avec l'architecture de la façade du B5c (art 1.3.1.6.2)"

Considérant que les requérantes précisent que le Ministre s'abstient de toute explication relativement au manque d'harmonie, si bien que la motivation est inadéquate;

12° "La différence de niveau entre la terrasse et le niveau naturel du sol excède largement les 50 cm maximum autorisés pour le B5c (art 1.3.1.9.1)"

Considérant que les requérantes précisent que la motivation ne permet pas d'identifier l'immeuble visé;

14° "La démolition pure et simple du bâtiment ancien repris à l'I.P.M. (art 1.3.1.12.1)"

Considérant que les requérantes précisent que la demande de démolition ne fait pas partie du projet;

15° "La réalisation d'importantes modifications du relief du sol aux abords de la salle multisports B6, de la crèche B(2), de l'hôtel B3 et de la salle polyvalente B4a (art 2.3.1.3.2)"

Considérant que les requérantes précisent que la demande porte à cet endroit sur un relief qui a été bouleversé par les activités industrielles qui ont eu lieu dans le passé et qu'il s'ensuit que l'implantation des constructions concernées entraînera une modification du relief actuel du sol, sans qu'elle emporte de

modification de son relief naturel; qu'elles ajoutent que l'absence de précision de l'acte constitue une motivation inadéquate;

17° "La réalisation de volumes secondaires moins hauts que le volume principal tant pour l'hôtel B3 que pour la salle polyvalente B4a que pour le centre de jeunes B4c (art 2.3.1.5.1)"

Considérant que les requérantes précisent que la prescription précitée du R.C.U. y est qualifiée de règle générale si bien qu'il convient de considérer le glossaire comme une disposition spécifique à vocation prioritaire, si bien qu'il y a lieu d'admettre sans dérogation un volume secondaire inférieur au volume principal; qu'elle ajoute qu'il ne s'agit pas en l'espèce d'un volume secondaire au sens du règlement;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérantes concèdent que le Ministre peut refuser le permis sans organiser l'enquête préalable aux dérogations, mais que la motivation doit faire ressortir les raisons pour lesquelles il décide que les dérogations ne sont pas admissibles; qu'elles soutiennent qu'une telle motivation fait défaut; qu'elles ajoutent que l'examen fait par le Ministre est entaché d'erreurs et ne peut fonder la décision attaquée;

Considérant, sur la cinquième branche, que l'auteur de l'acte attaqué estime que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme "notamment en ce qui concerne" une série de dix-huit points dont il fait la liste; qu'il y a lieu de passer en revue chacun des chefs de dérogation envisagés par l'auteur de l'acte attaqué;

1° "L'implantation du bloc des deux maisons rue de la Sablonnière (B5c), avec un recul latéral inférieur à 4 mètres (art. 1.2.1.4.3)"

Considérant que l'article 1.2.1.4.3. du règlement communal d'urbanisme dispose comme suit :

" 1.2.1.4.3. Implantation par rapport aux limites parcellaires latérales

Les constructions sont mitoyennes et parfois à trois façades.

Le volume principal, ou l'ensemble qu'il forme avec un volume secondaire adossé latéralement à celui-ci ou contre la façade avant, doit obligatoirement être implanté sur au moins une limite parcellaire latérale de propriété. L'adossement aux bâtiments voisins mitoyens doit toujours être assuré.

Les volumes secondaires et annexes éventuels peuvent être implantés contre un mur mitoyen comme l'indique la règle générale.

La marge de recul latéral pour tout volume non mitoyen est d'au moins 4 mètres. La marge de recul d'un volume est mesurée entre la limite de propriété et le point du volume le plus rapproché de celle-ci.

Quand la largeur de parcelle est trop importante, le bâtiment est implanté sur une limite parcellaire latérale en maintenant de l'autre côté un dégagement permettant de diviser ou lotir ultérieurement la parcelle et d'y édifier une ou plusieurs autres constructions";

Considérant que cette disposition du R.C.U. se trouve dans une section "1.2.1.4. Implantation", qui est introduite par un article "1.2.1.4.1. Règles générales", selon lequel :

" Le volume principal est implanté sur l'alignement de la voirie, parallèlement à celui-ci (faîtage du volume principal parallèle à l'alignement). En l'absence d'un front de bâtisse, le volume principal peut être établi avec un recul de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement [...]";

Considérant que l'immeuble en question se trouve en "ordre fermé au R.C.U."; que ces deux dispositions ne peuvent être appliquées de manière cumulative à une même façade d'un immeuble donné; qu'il est en effet impossible de situer une façade à la fois à 3 mètres maximum et à 4 mètres minimum d'un même point; qu'il y a donc lieu de considérer que les façades d'un immeuble qui font face au domaine public doivent respecter l'article 1.2.1.4.1. (3 mètres maximum depuis l'alignement), alors que celles qui sont face à un terrain privé doivent respecter l'article 1.2.1.4.3 (4 mètres minimum depuis la limite mitoyenne);

Considérant qu'en l'espèce, qu'il ressort du plan d'implantation B0003, ainsi que du plan B5c-1018 dont un extrait est déposé par la troisième requérante, que la maison n° 23 est bien située au coin de la nouvelle voirie et de la rue de la Sablonnière et est implantée à 3 mètres de l'alignement; qu'elle respecte donc l'article 1.2.1.4.1 applicable; qu'elle ne déroge en outre pas à l'article 1.2.1.4.3, puisque cette disposition n'est pas applicable en l'espèce;

Considérant qu'en décidant que le projet ne respecte pas l'article 1.2.4.3 du R.C.U., la partie adverse méconnaît cette disposition;

2° "La construction d'un immeuble abritant 24 appartements, qui ne peut être considéré comme un «petit» immeuble à appartements (article 1.3.1.2.)"

Considérant que l'article 1.3.1.2. du R.C.U., intitulé "Parti urbanistique", dispose notamment comme suit : "On autorise les constructions à usage principal

d'habitation sous forme de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements. Les professions libérales peuvent s'y développer";

que le dictionnaire Littré définit "petit" comme "qui a peu d'étendue, peu de volume, par opposition à grand, gros, étendu, volumineux";

Considérant, en l'espèce, qu'au vu des dimensions de l'immeuble de 24 appartements, conçu en "L" dont les ailes ont une longueur de 46 et 50 mètres et d'une hauteur approximative de 11,50 mètres, la partie adverse n'a pas méconnu l'article 1.3.1.2. du R.C.U. ni commis d'erreur manifeste d'appréciation, en ne qualifiant pas cet immeuble à appartements de "petit"; que l'immeuble bénéficie de plusieurs entrées indépendantes et ait une architecture rythmée n'est pas de nature à modifier cette conclusion;

Considérant que cet élément de la motivation n'est pas inadéquat;

3° "La densité de logements limitée à maximum 20 logements à l'hectare en aire d'habitat en ordre semi-ouvert; que l'ensemble du bâtiment B5abc présente une densité largement supérieure (art. 1.3.1.3.1)"

Considérant que l'article 1.3.1.3.1. du R.C.U. dispose comme suit :

" Règles générales :

Pour le logement, la densité sera comprise entre minimum 10 logements à l'hectare et maximum 20 logements à l'hectare. Ceci est calculé pour une profondeur théorique de parcelle d'au maximum 40 mètres.

Vu la densité et la concentration des transports en commun, on autorise la construction de petits immeubles à appartements";

Considérant que le motif de dérogation ici examiné manque singulièrement de précision en ce qu'il n'indique pas comment le calcul de superficie et de densité a été effectué; que la motivation formelle de l'acte attaqué ne permet pas au Conseil d'Etat de vérifier l'adéquation de ce calcul et, partant, la légalité de ce motif de refus par rapport au R.C.U.;

Considérant que ce motif est donc inadéquat et viole dès lors la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

4° "L'implantation du bâtiment B5c à plus de 3 mètres de l'alignement à certains endroits (art 1.3.1.4.1)"

Considérant que l'article 1.3.1.4.1. du R.C.U. dispose comme suit :

" 1.3.1.4.1. Règles générales

Implantation par rapport à l'alignement

Le volume principal est implanté :

- soit sur l'alignement de la voirie, parallèlement à celui-ci ou perpendiculairement à celui-ci (cas de bâtiments se situant à l'angle d'une place ou carrefour pour indiquer une direction, à l'entrée d'une zone d'habitat (effet de porte), sur parcelle étroite),
- soit avec une marge de recul de 3 mètres sur l'alignement, parallèlement à celui-ci ou perpendiculairement à celui-ci (cas de bâtiments se situant à l'angle d'une place ou carrefour pour indiquer une direction, à l'entrée d'une zone d'habitat (effet de porte), sur parcelle étroite),
- soit avec une marge de recul de maximum 6 mètres sur l'alignement (parallèlement à celui-ci) à condition d'implanter, à l'alignement, un volume secondaire ou annexe de façon à créer des cours s'ouvrant sur la rue.

[...]"

Considérant qu'il ressort de l'examen des plans d'implantation B5c-1000-3000 et B5c-1028 que plusieurs bâtiments sont visés sous la rubrique B5c; que la violation de la prescription précitée n'apparaît pas avec évidence;

Considérant que, dans un tel cas, une motivation formelle adéquate s'impose; que celle-ci fait défaut;

5° "La réalisation de modifications de relief du sol tant au niveau des maisons individuelles qu'au niveau de l'immeuble à appartements (art 1.3.1.4.4)"

Considérant que l'article 1.3.1.4.4. du R.C.U. dispose comme suit :

" Relief naturel du sol

L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief naturel du sol. Les modifications du relief du sol ne sont autorisées que pour permettre l'aménagement d'une terrasse à l'arrière des bâtiments ainsi que pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière du bâtiment. Afin d'aménager la zone de recul de plain-pied avec la voirie, les terrains situés en contre-haut ou en contrebas de la voirie sont, selon le cas, déblayés ou remblayés. Parfois, on privilégie un accès aux constructions au niveau du terrain naturel (respect de la déclivité du terrain naturel).

Le rez-de-chaussée épousera le niveau naturel du terrain de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. A cet effet, les documents de demande d'autorisation de bâtir seront très précis quant aux cotes de niveau du terrain naturel, du terrain modifié et de la construction projetée.

[...]

Le niveau du rez-de-chaussée ne peut en aucun cas être situé sous le niveau moyen de la voirie".

Considérant que dans la mesure où le R.C.U. autorise les modifications du relief du sol, notamment, pour ajuster le relief entre l'avant et l'arrière des bâtiments, la seule affirmation selon laquelle le projet implique "la réalisation de modifications de relief du sol tant au niveau des maisons individuelles qu'au niveau de l'immeuble à appartements" ne suffit pas à conclure que le projet déroge au R.C.U.; que, en outre, cette affirmation est peu précise et laisse croire que l'ensemble des trois immeubles à appartements (ou à tout le moins l'un d'entre eux, que l'acte attaqué n'identifie pas) et des 22 maisons situées en ordre semi-ouvert impliquent des modifications du relief du sol dérogatoires, ce que semble démentir le plan B5c-1000-3000 - "Maisons - implantation et profils", qui montre que la conception des maisons en demi-niveau tend à respecter le relief du sol;

Considérant que la motivation formelle est inadéquate;

6° "La hauteur sous corniche pour les maisons de type 3/4 et à l'arrière des maisons de type 2 et de type 7 (art 1.3.1.5.1)"

Considérant que l'article 1.3.1.5.1. du R.C.U. dispose comme suit :

" La hauteur sous gouttière du volume principal aura :

- Soit un minimum de 4 mètres et un maximum de 6 mètres. Ceci permettra de réaliser au moins deux niveaux dont un engagé dans le volume de la toiture,
- Soit elle pourra se référer aux corniches voisines se trouvant dans la fourchette précitée.

La hauteur sous gouttière des volumes secondaires et annexes éventuelles est inférieure à la hauteur sous gouttière du volume principal.

Il n'est autorisé qu'un seul étage avec possibilité de duplex dans le volume de la toiture".

Considérant que le glossaire du R.C.U. définit la "hauteur sous gouttière ou corniche" comme "la dimension dans le sens vertical entre la gouttière de toiture et le niveau zéro pris à la porte d'entrée du bâtiment"; qu'il s'ensuit que pour le calcul de la hauteur sous gouttière il ne faut pas tenir compte de la possibilité que le terrain soit plus bas à l'arrière en raison de sa déclivité; que seule la porte d'entrée du bâtiment doit donc être prise en compte comme niveau "0" de référence;

qu'il ressort des différents plans B4c que la hauteur sous gouttière, au sens du R.C.U., est :

- pour les maisons de type 3/4 : respectivement 5,73 mètres et 5,16 mètres;
- pour les maisons de type 2 : 5,15 mètres;
- pour les maisons de type 7 : 5,15 mètres.

qu'aucun des bâtiments visés par la prescription en question ne déroge à l'article 1.3.1.5.1.;

Considérant qu'en décidant que le projet implique de telles dérogations, la partie adverse méconnaît cette disposition du R.C.U.;

7° "La hauteur des volumes secondaires pour le B5ab et pour le B5c (art 1.3.1.5.1)"

Considérant que l'article 1.3.1.5.1. du R.C.U. a été rappelé au point précédent; que le glossaire du R.C.U. définit le "volume principal" comme "toute construction possédant un faîte de toiture à un même niveau et constituant le volume le plus important" et le "volume secondaire" comme "toute construction attenante au volume principal implantée sur un même fonds et présentant un niveau au faîte et sous gouttière respectivement inférieurs à ceux du volume principal";

que, au vu du texte de l'alinéa 2 de l'article 1.3.1.5.1., seule la hauteur sous gouttière des volumes (principal, secondaire et annexe) doit être prise en compte dans la comparaison; qu'ainsi, notamment, la hauteur des garde-corps ne peut être prise en compte, même s'ils se trouvent au-dessus de la gouttière; que, en outre, au vu des définitions du glossaire du R.C.U., un éventuel décrochage d'une façade ne peut être considéré comme un "volume" distinct de celui dans lequel il s'insère;

Considérant qu'il ressort des divers plans déposés que, s'agissant des bâtiments B5a et B5b, les fenêtres en décrochage dans la toiture ne peuvent être considérées comme des volumes secondaires; qu'en outre, s'agissant toujours de ces bâtiments, les volumes secondaires ont un niveau sous gouttière inférieur à celui des bâtiments principaux;

que, s'agissant des immeubles de six appartements (plans B5c 1025 et 1026), aucun volume secondaire ou annexe n'est prévu; que la hauteur des garde-corps n'a pas à être prise en compte dans le cadre de l'appréciation du respect de l'article 1.3.1.5.1.;

que, s'agissant de l'immeuble de vingt-quatre appartements, aucun volume secondaire dont la hauteur sous gouttières serait inférieure à celle du volume principal n'est prévu, au vu du plan B5c-3010-3111; qu'il n'y a pas lieu de tenir compte des garde-corps;

que, s'agissant des vingt-deux maisons, le projet en prévoit huit "types"; que les maisons de types 1, 3, 4, 5, 6 et 8 comportent des volumes secondaires, mais qui sont d'une hauteur sous gouttière inférieure à celle du volume principal; que ces maisons respectent donc l'article 1.3.1.5.1 du R.C.U.;

Considérant que la circonstance que les maisons de type 2 et 7 comportent un décrochage au faîte n'a pas pour effet de constituer nécessairement un volume principal et un volume secondaire; qu'il s'ensuit que la motivation de l'acte attaqué est à tout le moins inadéquate s'agissant d'une violation de la prescription visée;

8° "L'aménagement de toitures terrasse dans les combles du volume principal du B5ab (art 1.3.1.6.1)"

Considérant que l'article 1.3.1.6.1. du R.C.U. dispose notamment comme suit :

" Les volumes principaux comprendront une toiture en pente à deux versants droits de même inclinaison;

[...]

Les toitures des volumes secondaires sont, soit à un ou deux versants droits de même inclinaison, soit plate, uniquement s'il s'agit d'une toiture-terrasse accessible ou s'il s'agit d'une toiture verte plantée ou lestée de graviers (membrane étanche obligatoirement dissimulée sous un revêtement).

[...]"

Considérant que la disposition invoquée du R.C.U. ne proscriit pas les toitures-terrasses en volume principal; que toutefois, celles-ci ne sont pas compatibles avec la prescription relative à la pente des toitures du volume principal, ce qui ressort aussi de la comparaison avec la prescription relative aux toitures des volumes secondaires;

Considérant que la motivation n'est pas inadéquate;

9° "L'articulation non harmonieuse entre volume principal et secondaire du B5abc (art 1.3.1.6.2)"

Considérant que le dossier administratif ne comporte aucun plan B5abc; que les motifs de l'acte attaqué sont donc inadéquats puisqu'ils ne permettent pas de comprendre pour quel élément du projet la dérogation ici examinée serait nécessaire;

que les explications de la partie adverse, dans son mémoire en réponse, qui ne pourraient en tout état de cause pas pallier les lacunes de la motivation formelle, ne permettent pas plus d'identifier le bâtiment auquel la dérogation devrait s'appliquer;

Considérant que la motivation n'est pas adéquate;

10° "La présence de vélux qui ne sont pas en relation avec l'architecture de la façade du B5c (art 1.3.1.6.2)"

Considérant que l'article 1.3.1.6.2. du R.C.U. dispose comme suit :

" Les lucarnes et les fenêtres de toiture doivent être en relation avec l'architecture de la façade. Les lucarnes seront en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales.

Elles ne détruiront pas la volumétrie principale.

[...]"

Considérant que la présence ou l'absence de "relation" entre les velux et l'architecture de la façade relève du pouvoir d'appréciation de la partie adverse; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de se substituer à cette appréciation, sauf dans l'hypothèse où les requérantes démontreraient que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation;

que toutefois, cette appréciation doit reposer sur une justification technique minimale qui fait défaut en l'espèce;

Considérant que la motivation n'est pas adéquate;

11° "L'utilisation de briques de ton rouge orangé pour le B5ab (art 1.3.1.7.1)"

Considérant que l'article 1.3.1.7.1 du R.C.U. autorise les matériaux suivants pour les élévations :

- " - Les briques de terre cuite et de béton de ton rouge, brun, blanc pur, gris et manganèse.
- Les briques de terre cuite ou de béton revêtues d'une peinture d'un ton clair (blanc, blanc cassé)

[...]"

Considérant que dans la mesure où cette disposition autorise les briques de "ton rouge", elle autorise nécessairement une gamme de couleurs de rouge; que, dès lors, une couleur qualifiée de "rouge orangé" par la partie adverse doit être considérée comme une couleur dans les "tons rouges" et est donc autorisé par le R.C.U.;

Considérant que la partie adverse méconnaît l'article 1.3.1.7.1 du R.C.U.;

12° "La différence de niveau entre la terrasse et le niveau naturel du sol excède largement les 50 cm maximum autorisés pour le B5c (art 1.3.1.9.1)"

Considérant que l'article 1.3.1.9.1 du R.C.U. dispose comme suit :

" Les principales pièces de vie doivent se situer à un niveau proche du jardin et du terrain naturel.

La différence de niveau entre la pièce de vie et la terrasse est inférieure à 20 cm. La différence de niveau entre la terrasse et le niveau naturel du sol ne peut excéder 50 cm maximum.

Si la différence de niveau devait être supérieure et ce, uniquement pour le cas de terrain à très forte pente. Il faut réaliser une terrasse de bois (structure légère en bois et caillebotis)";

Considérant que la requérante n'examine que le seul immeuble à 24 appartements par rapport à cette dérogation; que l'examen des plans ne permet pas de constater que cet immeuble dérogerait à l'article 1.3.1.9.1 du R.C.U.;

Considérant que les plans B5c sont relatifs à un immeuble à 24 appartements, à deux immeubles de 6 appartements chacun et à 24 maisons individuelles; que, en l'absence d'identification du ou des immeubles visés par la dérogation ici examinée, il n'est pas possible pour le destinataire de l'acte, ni pour le Conseil d'Etat, de vérifier que cette dérogation était nécessaire;

Considérant que la motivation est inadéquate;

13° "La présence d'un imposant mur de soutènement de 2,83 m qui ne peut assurément pas être considéré comme un muret (art 1.3.1.9.2)"

Considérant que l'article 1.3.1.9.2. autorise, pour compenser la différence de niveau inférieure à 50 cm, d'envisager des talus, des murets de soutènement ou des structures;

Considérant qu'en l'absence d'identification du ou des immeubles visés par la dérogation ici examinée et au vu de l'ampleur du projet, il n'est pas possible pour le destinataire de l'acte, ni pour le Conseil d'Etat, de vérifier que cette dérogation était nécessaire;

Considérant que la motivation est inadéquate;

14° "La démolition pure et simple du bâtiment ancien repris à l'I.P.M. (art 1.3.1.12.1)"

Considérant que l'article 1.3.1.12.1 du R.C.U. impose que tous travaux à effectuer sur les bâtiments répertoriés à l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique fassent l'objet d'une justification relative à l'harmonie architecturale de l'édifice;

Considérant qu'un arrêté basé sur l'article 135, § 2, de la nouvelle loi communale a été adopté le 20 mai 2008 par le bourgmestre de Farciennes, soit plusieurs mois avant l'introduction de la demande de permis du 18 novembre 2008 à laquelle l'acte attaqué fait suite; que cet arrêté ordonne la démolition de l'immeuble sis rue de Lambusart, 10 à Farciennes, dans un délai de trente jours;

Considérant que, en vertu de l'article 84, § 1^{er}, 3°, du CWATUP, un permis d'urbanisme doit être demandé et obtenu préalablement à la démolition d'une construction; qu'une exception est admise lorsqu'un arrêté du bourgmestre est pris en application des articles 134 et 135 de la nouvelle loi communale, et qu'il y a extrême urgence, c'est-à-dire force majeure;

Considérant qu'en l'espèce, l'arrêté du 20 mai 2008 est notamment motivé comme suit :

" il apparaît que l'habitation présente de manière globale un risque important d'effondrement et ce, envers les habitations voisines, ainsi qu'envers les circulations piétonne et automobile, et que, par conséquent, la démolition de cette habitation paraît une mesure nécessaire et urgente";

Considérant que le motif d'urgence exigé est donc bien présent dans cet arrêté; que, en outre, il ne ressort d'aucun élément du dossier que cette décision aurait fait l'objet d'une décision de suspension, sur la base de l'article 206, § 3, du CWATUP;

Considérant que l'immeuble a été démoli en exécution de l'arrêté précité;

Considérant qu'il n'est donc pas établi qu'un permis d'urbanisme était nécessaire pour la réalisation des travaux de démolition litigieux; qu'il s'ensuit que le projet ne portait pas sur des travaux à effectuer sur les bâtiments répertoriés à l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique; qu'il ne nécessitait dès lors pas de dérogation à l'article 1.3.1.12.1 du R.C.U.;

Considérant que la motivation est inadéquate;

15° "La réalisation d'importantes modifications du relief du sol aux abords de la salle multisports B6, de la crèche B(2), de l'hôtel B3 et de la salle polyvalente B4a (art 2.3.1.3.2)"

Considérant que les immeubles B1, B2, B3, B4a, B4b, B4c et B6 se trouvent en sous-aire d'activité économique plurifonctionnelle (2.3) au R.C.U. ; que cette aire n'existe d'ailleurs au R.C.U. que pour le terrain qui fait l'objet de la demande de permis;

Considérant que l'article 2.3.1.3.2 de ce règlement dispose comme suit :

" L'implantation des volumes et l'aménagement de leurs abords respecteront le relief naturel du sol.

Dans le cas des bâtiments très importants, il est important d'utiliser le dénivelé pour gérer la problématique des parkings couverts.

Néanmoins, compte tenu des précédentes activités sur le site qui ont bouleversé le profil naturel du terrain (charbonnages, exploitation du terril), il y aura d'inévitables mouvements de sol pour le remodeler";

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué aborde sans nuance la question de la modification du relief du sol, sans examiner si le remodelage envisagé s'inscrit dans le projet d'un retour au relief naturel après des bouleversements induits par les activités industrielles antérieures;

Considérant que la motivation est inadéquate;

16° "La hauteur réelle de l'hôtel B3 qui dépasse la hauteur maximale autorisée (art 2.3.1.4.1)"

Considérant que l'article 2.3.1.4.1. du R.C.U. dispose comme suit :

" La hauteur sous gouttière ou rives d'acrotère du volume principal sera comprise entre 4 mètres et 25 mètres.

Les volumes secondaires ou annexes peuvent être soit plus bas que le volume principal, soit plus hauts que le volume principal pour animer les façades et servir de repère (porches d'entrée).

Les structures ouvertes type «Auvent» suivent les mêmes règles que les bâtiments fermés";

Considérant que la hauteur sous gouttière de l'hôtel B3 est, selon les plans annexés à la demande, de 25 mètres à partir du niveau zéro pris à la porte d'entrée du bâtiment jusqu'au point le plus haut de la façade la plus élevée; que le projet ne nécessitait donc pas, pour ce bâtiment, de dérogation à l'article 2.3.1.4.1. du R.C.U.;

Considérant que l'acte attaqué méconnaît donc la disposition précitée du R.C.U. en décidant que le projet nécessitait une telle dérogation;

17° "La réalisation de volumes secondaires moins hauts que le volume principal tant pour l'hôtel B3 que pour la salle polyvalente B4a que pour le centre de jeunes B4c (art 2.3.1.5.1)"

Considérant que le raisonnement de l'autorité n'apparaît pas à suffisance; que la motivation est inadéquate;

18° "L'utilisation de schiste pour la voirie desservant la salle polyvalente B4a (art 2.3.1.6.3)"

Considérant que le raisonnement de l'autorité n'apparaît pas à suffisance; que la motivation est inadéquate;

Considérant qu'il ressort de ce qui précède que le moyen est fondé sur certains points, mais n'est pas fondé sur un point; que le projet est donc dérogatoire au R.C.U.;

Considérant que l'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

" Considérant qu'un examen des prescriptions du règlement communal d'urbanisme permet de constater la multitude de dérogations pour le projet tel que présenté; qu'aucune dérogation n'a cependant été sollicitée par rapport au règlement communal d'urbanisme;

Considérant qu'en tout état de cause, il convient de ne pas multiplier exagérément les points de dérogation; que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel, que tel n'est pas le cas en l'espèce";

Considérant qu'il appartient au Ministre de refuser d'emblée un projet dérogatoire sans mettre en œuvre la procédure préalable à la dérogation; qu'il n'exerce toutefois valablement son pouvoir que si le dossier révèle dans son chef une perception exacte de la réalité de fait et de droit;

Considérant que, en l'espèce, il est établi que le nombre de dérogations nécessaires ne correspond pas à la "multitude de dérogations" décelée par la partie adverse ou expliquée par elle de manière adéquate; que le Ministre n'avait donc pas une perception exacte de la situation; qu'il s'ensuit qu'en ce qu'elle se réfère aux dérogations nécessaires, la décision de refuser le permis n'est pas suffisamment motivée et que le moyen est fondé en sa cinquième branche;

IV.F.- Sixième branche : les critiques des motifs relatifs à l'accès pour les personnes à mobilité réduite

Considérant que les trois requérantes exposent, de manière similaire, que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé en ce qui concerne les dérogations au règlement régional d'urbanisme sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, car il ne précise pas comment le projet dérogerait à ce règlement et ne permet donc pas de comprendre les raisons qui fondent la décision;

Considérant que la partie adverse répond que le motif est surabondant et n'est pas de nature, à lui seul, à justifier l'acte attaqué, dès lors qu'il est introduit par l'adverbe "également"; qu'elle juge la critique inopérante;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les deux premières requérantes estiment que rien ne laisse apparaître que le motif critiqué serait surabondant; qu'elles relèvent que, sur le fond, la partie adverse ne conteste pas la critique;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la troisième requérante ne présente pas d'élément nouveau par rapport à cette branche;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse insiste sur le caractère accessoire du motif en question au regard d'autres motifs de l'acte attaqué; qu'elle note que le mot "également" est de nature à révéler cette hiérarchie des motifs et la volonté de réserver au motif critiqué un caractère subsidiaire;

Considérant que, dans leurs derniers mémoires, les trois requérantes estiment que le mot "également" ne traduit pas la vocation subsidiaire du motif en question, mais révèle au contraire qu'il est mis sur le même pied que les autres et que son illégalité suffit à justifier l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant que l'acte attaqué est motivé comme suit en ce qui concerne les dérogations au règlement régional d'urbanisme sur l'accessibilité des personnes à mobilité réduite :

" Considérant, également, que le projet n'est pas conforme au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite; que de multiples dérogations audit règlement doivent être dénoncées pour l'ensemble des bâtiments projetés, ce qui n'est absolument pas acceptable en l'espèce";

Considérant que l'adverbe "également" signifie "de manière égale, au même degré, au même titre"; que la présence de cet adverbe en tête du motif critiqué ne révèle donc pas qu'il est formulé à titre surabondant;

Considérant que la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs impose que les décisions individuelles soient motivées de manière telle que le destinataire soit informé des raisons qui ont déterminé l'autorité à statuer comme elle l'a fait;

Considérant que le motif ici examiné ne permet aucunement à la destinataire du refus de permis de comprendre la raison pour laquelle le projet dérogerait au règlement général en question; que, partant, la motivation formelle de l'acte est, sur ce point, inadéquate;

Considérant que la sixième branche du moyen est fondée;

IV.G.- Septième branche : les critiques des motifs relatifs à l'échelle des plans du bâtiment B1

Considérant, en ce qui concerne l'échelle des plans du bâtiment B1, que les deux premières requérantes indiquent qu'aucune autorité ne s'est plainte de l'échelle des plans et que le dossier a été jugé recevable et complet; qu'elles estiment que, si la partie adverse estimait avoir besoin de précisions complémentaires, elle aurait dû interpeller la S.A. LA CITADELLE pour lui permettre de communiquer les informations jugées utiles; que, selon elles, en n'agissant pas de la sorte, la partie adverse viole en particulier le principe de bonne administration, le principe de

légitime confiance et l'article 30 et l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 relatif à la procédure et à diverses mesures d'exécution du décret du 11 mars 1999, précité;

Considérant que la troisième requérante expose que lorsque l'échelle des plans déposés ne respecte pas l'article 286, 1^o, c, du CWATUP, mais que l'échelle choisie ne nuit pas à la lisibilité des plans, et que les autorités ne sont pas induites en erreur; qu'elle rappelle que le but d'une demande de permis est de permettre de vérifier que la demande est conforme à la législation et au bon aménagement des lieux et qu'il ne s'agit pas de plans d'exécution; qu'elle soutient que la question se résume à savoir si l'autorité a pu statuer en toute connaissance de cause; qu'elle fait valoir que les plans sont cotés et que le Ministre est assisté de son administration et qu'aucune des administrations n'a soulevé la moindre difficulté de lecture; qu'elle ajoute que la motivation ne démontre pas précisément que l'autorité n'a pas pu statuer en parfaite connaissance de cause et est donc inadéquate;

Considérant que la partie adverse répond que le rapport de synthèse faisait également état de ce que les plans relatifs au centre commercial sont établis à une échelle ne permettant pas un examen précis et détaillé; qu'elle ajoute que le simple fait que le dossier a été jugé complet ne signifie pas que les plans versés au dossier permettent de statuer en parfaite connaissance de cause; qu'elle estime que les requérantes ne démontrent pas que les plans sont établis à une échelle permettant à l'autorité de procéder à un examen précis et détaillé du dossier; qu'elle rappelle qu'il faut replacer le considérant dans son contexte, à savoir que le Ministre relève que le projet déroge aux prescriptions du R.C.U. sur 18 points, mais qu'il n'a pas été en mesure d'établir s'il fallait des dérogations au R.C.U. pour le centre commercial en raison de l'échelle des plans;

Considérant que, dans son mémoire en réplique, la troisième requérante fait valoir que même si les 18 dérogations étaient effectives, on ne voit pas comment cela dispensait la partie adverse d'expliquer pourquoi l'échelle des plans du centre commercial ne lui permettait pas un examen de celui-ci; qu'elle ajoute que l'autorité ne pouvait se contenter de constater une différence entre l'échelle imposée par le CWATUP et celle des plans du dossier pour affirmer ne pas être en mesure d'examiner précisément le projet;

Considérant que, dans leurs derniers mémoires, les trois requérantes estiment que le Ministre devait interpeler le demandeur s'il estimait le plan insuffisant et que refuser pour cette raison est disproportionné;

Considérant que le motif critiqué est formulé comme suit :

" Considérant que les plans du bâtiment B1 sont établis à une échelle ne permettant pas un examen précis et détaillé";

Considérant qu'un permis est irrégulier lorsque l'autorité n'a pas une connaissance suffisante de la cause ou a été induite en erreur du fait des lacunes du dossier, notamment le caractère incomplet des plans;

Considérant que quand les dispositions précises du Code relatives à la complétude du dossier de la demande ne sont pas respectées, l'appréciation du caractère suffisant de l'information dont dispose l'autorité relève de son pouvoir d'appréciation et qu'il lui revient de reconnaître qu'elle n'est pas suffisamment éclairée par la demande;

Considérant que l'acte attaqué est un refus de permis; que le Ministre, après s'être prononcé sur l'existence d'une "multitude de dérogations" qu'il a relevées d'office, indique dans le motif critiqué qu'il ne peut examiner le projet manière précise et complète en ce qui concerne le bâtiment B1, en raison de l'échelle des plans; que les requérantes n'établissent pas que cette appréciation était manifestement erronée;

Considérant, en outre, que le motif critiqué permet à suffisance à la destinataire de l'acte de comprendre pourquoi le permis lui a été refusé à cet égard; que la motivation formelle de l'acte attaqué ne devait donc pas être plus précise; que, en effet, par hypothèse, si la partie adverse estime ne pas pouvoir analyser avec suffisamment de précision le bâtiment projeté, elle ne peut indiquer ce qui pourrait potentiellement se trouver sur des plans plus complets;

Considérant que la septième branche n'est pas fondée;

IV.H.- Huitième branche : les critiques des motifs relatifs à la mobilité interne du site

Considérant que les deux premières requérantes exposent, en ce qui concerne la mobilité interne du site, que cette critique rejoint la première branche et qu'il ressort de l'étude d'incidences que l'essentiel du trafic sur le site est lié au fonctionnement du centre commercial; que, selon elles, l'essentiel du trafic lié au centre commercial est organisé en souterrain pour en limiter l'impact; qu'elles ajoutent que cette option constitue l'une des améliorations du projet actuel par rapport à celui qui avait été refusé en 2007; qu'elles se prévalent de l'étude

d'incidences qui établit, à leur sens, que le trafic sur les voiries du projet ne causera pas de nuisances pour les habitations au sud du projet et que pour les habitations au nord du projet, la création de deux ronds-points et le complexe de logements et commerces entre la zone et le centre commercial réduiront l'impact du projet; qu'elles concluent que l'acte attaqué mesure manifestement mal les conséquences de l'organisation de la mobilité interne du site;

Considérant que la troisième requérante soutient que le motif critiqué relève d'une mauvaise lecture des plans et que l'accès aux bâtiments B5ab est séparé de celui qui donne au centre commercial; qu'elle fait valoir que l'accès aux bâtiments B3, B4, B6 et B7 se fait entre les parties B5a et B5b, mais qu'il ne semble pas qu'il s'agisse du motif invoqué, lequel vise l'ensemble du complexe, ce qui renverrait plutôt au complexe commercial; qu'elle ajoute ne pas comprendre pourquoi des logements ne pourraient être distribués de part et d'autre d'une voirie publique; qu'elle estime enfin que l'utilisation du terme "en outre" ne fait pas de ce motif un motif déterminant;

Considérant que la partie adverse fait valoir que le motif introduit par "en outre", est un motif surabondant qui n'est pas de nature, à lui seul, à justifier l'adoption de l'acte attaqué; qu'elle soutient que l'étude d'incidences démontre que les requérantes tentent de substituer leur appréciation à celle de l'autorité; qu'elle estime qu'en réalité, les habitations sises le long de la rue du Wainage subissent des niveaux sonores en façade jusqu'à 73dB, principalement en raison de la nouvelle ligne de bus qui, en période de pointe, sera empruntée par un grand nombre de bus et que le résumé non technique révèle que les mouvements de véhicules constitueront une gêne certaine pour le voisinage;

Considérant que les deux premières requérantes répliquent que la partie adverse se réfère à des parties de l'étude qui décrivent le bruit généré par le projet dans sa version antérieure à celle qui a fait l'objet de la demande, adaptée en considération des recommandations de l'auteur de l'étude d'incidences;

Considérant que la troisième requérante réplique que l'étude d'incidences ne fait que relever que les immeubles d'habitations situés à proximité immédiate du centre commercial seront affectés par le trafic vers et en provenance du centre commercial, mais qu'on y lit aussi que "la zone d'habitation située au sud du projet devrait quant à elle bénéficier d'une stabilisation voire d'une diminution des nuisances acoustiques qu'elle subit en situation existante grâce à la réduction de vitesse occasionnée par la mise en œuvre du rond-point sud"; qu'elle conclut que l'étude établit que la situation est contrastée et ne confirme en rien l'affirmation subjective et non étayée contenue dans l'acte attaqué;

Considérant que, dans leurs derniers mémoires, les requérantes contestent que le motif soit subsidiaire et font valoir que leurs critiques sont fondées;

Considérant que le motif critiqué est formulé comme suit :

" Considérant, en outre, que la circulation au sein de l'ensemble du complexe n'est pas optimale eu égard au fait qu'elle se fait exagérément au travers de la partie destinée à l'habitat (B5ab)";

Considéré que les mots "en outre" introduisent le plus souvent un motif subsidiaire; que tel est le cas en l'espèce; que l'illégalité éventuelle du motif ici examiné ne pourrait dès lors aboutir à l'annulation de l'acte attaqué;

Considérant, surabondamment que les requérantes ne démontrent pas que l'appréciation portée par la partie adverse sur la circulation au sein du complexe constituerait une erreur manifeste d'appréciation, c'est-à-dire une erreur incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise;

Considérant que la huitième branche du moyen est irrecevable;

Considérant que le moyen est partiellement fondé;

V. - Conséquences à tirer du bien-fondé de certaines critiques

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse rappelle que l'acte entrepris est un refus de permis et soutient que, même si certaines branches du moyen sont jugées fondées, les autres motifs, largement suffisants, justifient encore le dispositif de l'acte attaqué, si bien que le rejet du recours s'impose néanmoins; qu'elle conteste tout effet utile à l'annulation puisque le Ministre pourrait reprendre le même acte sur la base des motifs qui subsistent;

Considérant que, dans leurs derniers mémoires, les requérantes font valoir que les huit motifs qu'elles critiquent sont tous indispensables, sans hiérarchie, au soutien de l'acte attaqué et que l'illégalité d'un seul suffit à entraîner l'annulation complète; qu'elles estiment qu'il n'y a pas lieu de juger ici que si certains motifs de refus étaient maintenus, ceux-ci pourraient à eux seuls justifier le refus attaqué;

Considérant que le deuxième moyen est fondé en plusieurs de ses branches; qu'il est établi que plusieurs motifs du refus attaqué sont irréguliers, que d'autres sont réguliers et qu'un motif est exprimé à titre surabondant;

Considérant que quant un acte de refus repose sur un ensemble de motifs dont aucun, jugé régulier, n'apparaît à lui seul absolument déterminant, le Conseil d'État ne peut décider, sans se substituer à l'autorité, que celle-ci aurait adopté la même décision en l'absence de certains des motifs jugés irréguliers;

Considérant qu'il n'est pas possible en l'espèce d'établir le sens de la décision que la partie adverse aurait prise sur la base des seuls motifs qui ont résisté au contrôle de légalité et que rien ne permet de préjuger de ce qu'elle fera lorsqu'elle sera à nouveau appelée à statuer sur le projet en tenant compte des motifs de l'arrêt d'annulation,

D E C I D E :

Article 1^{er}

La requête en intervention introduite par la Ville de Namur est rejetée.

Article 2

Est annulé l'arrêté du 10 février 2010 par lequel le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité refuse de délivrer à la S.A. LA CITADELLE un permis unique relatif à un centre commercial, divers bâtiments et équipements, à Farciennes, rue de Lambusart 10.

Article 3.

Les dépens relatifs aux demandes de suspension, liquidés à la somme de 525 euros, sont mis à la charge de la Région wallonne.

Les dépens relatifs aux procédures en annulation, liquidés à la somme de 650 euros, sont mis à la charge de la Région wallonne à concurrence de 525 euros et à la charge de la Ville de Namur à concurrence de 125 euros.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.