

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.157 du 13 novembre 2014

A. 207.781/XIII-6500

En cause :

1. **la Société anonyme IMMO 31-24,**
2. **DISPAUX** Frédéric,
3. **LEVECQUE** Monique,
ayant tous élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre,

contre :

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

Parties intervenantes :

1. **BALERIAUX** Didier,
2. **BALERIAUX** Thierry,
3. **MIGNONE** Donato,
ayant tous élu domicile chez
Mes Francis HAUMONT et
Fabrice EVRARD, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 24 janvier 2013 par la société anonyme (S.A.) IMMO 31-24, Frédéric DISPAUX et Monique LEVECQUE en ce qu'ils demandent l'annulation de l'arrêté du 19 novembre 2012 du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne accordant à Didier BALERIAUX, Thierry BALERIAUX et Donato MIGNONE un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Gerpinnes (Loverval), allée des Lacs, 20, cadastré section A, n° 190e32, et ayant pour objet la construction d'un immeuble de onze appartements;

Vu la requête introduite le 13 février 2013 par laquelle Didier BALERIAUX, Thierry BALERIAUX et Donato MIGNONE demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'arrêt n° 223.894 du 13 juin 2013, accueillant la requête en intervention introduite par Didier BALERIAUX, Thierry BALERIAUX et Donato MIGNONE, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 9 juillet 2013 par les parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2013 accueillant la requête en intervention introduite par Didier BALERIAUX, Thierry BALERIAUX et Donato MIGNONE 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. RENDERS, 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 la demande de poursuite de la procédure de la partie adverse ainsi que les derniers mémoires des parties requérantes et intervenantes;

Vu l'ordonnance du 1^{er} septembre 2014, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 23 octobre 2014 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me P. MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me F. EVRARD, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis contraire, M. RENDERS, 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 résumés comme suit dans l'arrêt n° 223.894 du 13 juin 2013 :

- " 1. La première requérante est propriétaire d'un bien comprenant une villa avec toutes dépendances, maison de concierge et terrain boisé situé au lieu dit «Grand Chéniat», à l'allée du Grand Chéniat 24 à Gerpinnes. Les deuxième et troisième requérants sont domiciliés dans ce bien.
2. Le 27 janvier 2012, les intervenants déposent une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction de 11 appartements de standing sur une parcelle située en face de celle des requérants. La parcelle concernée par la demande de permis est située, au plan de secteur, pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone d'espaces verts dans un périmètre d'intérêt paysager. Elle est également reprise en zone d'habitat dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 3 «Chéniat et Tri d'Haie».
3. Cette demande fait l'objet d'une enquête publique du 16 février au 5 mars 2012 en raison de dérogations au P.C.A. n° 3. Vingt-six réclamations - dont une émanant des requérants - sont introduites à l'issue de cette enquête publique.
4. Le 6 mars 2012, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) remet un avis favorable sur le projet.
5. Le 4 avril 2012, le collège communal adresse au fonctionnaire délégué un avis favorable à la condition de prévoir 4 places de parking supplémentaires.
6. Le 16 mai 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur les dérogations sollicitées. Cet avis est motivé comme suit :
- « Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie en vigueur;

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 portant respectivement codification de la partie décrétable et de la partie réglementaire des dispositions du Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement;

Considérant que Monsieur Didier BALERIAUX a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Allée des Lacs 20 à 6280 LOVERVAL, cadastré LOVERVAL : A190e32 ayant pour objet : Construction de 11 appartements;

Considérant que la demande de permis reçue à l'Administration communale de GERPINNES, dont le récépissé porte la date du 27/01/2012;

Considérant que le Collège communal a sollicité l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 12/04/2012;

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de CHARLEROI, le bien se situe pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone d'espaces verts dans un périmètre d'intérêt paysager (Arrêté du 10/09/1979); que ce même bien se situe également dans le Plan Communal d'Aménagement 'GRAND CHENIAT ET TRY D'HAIES' (D5245/5) approuvé par le Roi (arrêté) en date du 06/11/1956;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions de ce dernier en ce qui concerne les points suivants :

- Le matériau de parement.
- L'utilisation de toitures plates végétalisées.

Considérant le prescrit des articles 113 et 114 du Code précité;

Considérant que l'enquête publique menée du 16/02/12 au 05/03/12 en application de l'article 330, 11° de ce même Code a suscité 26 réclamations portant essentiellement sur la dépréciation des habitations voisines, le caractère architectural du projet, des problèmes de circulation et de stationnement...;

Considérant l'avis favorable émis par le Collège Communal en date du 06/03/12;

Considérant l'avis favorable conditionnel émis par le Collège Communal en date du 04/04/12;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de 11 appartements; qu'un avant-projet ayant un objet identique a généré une suite favorable transmise par mail à l'architecte en date du 26/01/12; que cet avis était libellé comme suit :

" Lors d'un précédent envoi, vous m'avez interpellé pour la construction d'un immeuble de 8 appartements situé sur la même parcelle. Celui-ci avait été présenté à M. STOKIS, lequel avait donné son avis favorable sur le principe. Le projet actuel se base sur le même concept (plateaux) tout en conservant une approche architecturale certes légèrement différente mais demeurant d'une grande qualité; que l'ajout des appartements supplémentaires est concrétisé par l'aménagement d'un rez + 1 au niveau de la voirie alors que l'ancien projet se limitait à la construction d'un parking avec accès aux appartements via l'apparence d'un volume secondaire isolé; que cette nouvelle configuration n'est pas à même de nuire au bon aménagement des lieux; que le projet est totalement inclus en zone d'habitat et s'intègre harmonieusement au sein de la végétation existante tout en tenant compte des contraintes de la parcelle; que les seules dérogations relevées concernent les matériaux, la toiture plate et le recul sur alignement; qu'une suite favorable peut par conséquent être émise sur le projet présenté. Vous pouvez dès à présent introduire votre demande auprès de l'administration communale concernée";

Considérant qu'à l'examen des documents joints au présent dossier, il appert que le projet est identique à celui présenté dans le cadre de l'avis de principe précité; que les dérogations sollicitées revêtent un caractère mineur dans le cas d'espèce; qu'une suite favorable peut par conséquent être émise sur le projet présenté; que cependant, deux propositions d'agencement des zones de stationnement sont venues s'ajouter aux plans suite à la condition imposée dans le rapport du Collège Communal cité supra; qu'il y a par conséquent lieu de retenir la version incluant la totalité des zones de stationnement intérieures dans l'enceinte du bâtiment projeté et non pas la version s'étendant au-delà;

[...]».

7. Au cours de sa séance du 23 mai 2012, le collège communal de Gerpinnes décide d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité moyennant la création de places de parking supplémentaires. Cette décision n'est pas notifiée aux intervenants.

8. Le 20 juin 2012, le collège communal décide de retirer sa décision d'octroi du 23 mai 2012 au motif que le fonctionnaire délégué ne mentionne pas qu'il émet un avis favorable sur la dérogation relative au recul sur alignement. Cette décision de retrait est notifiée aux intervenants par un courrier daté du 28 juin 2012.

Au cours de sa séance du 20 juin 2012, le collège communal choisit également de réexaminer la demande de permis et de refuser celle-ci au motif, outre l'absence d'avis favorable du fonctionnaire délégué sur la dérogation relative au recul sur alignement, que son attention «a été attirée sur une construction trop proche de la voirie» et que cette construction «de par son implantation et ses gabarits est de nature à compromettre le bon aménagement des lieux».

9. Par un courrier daté du 16 juillet 2012, reçu le 17 juillet 2012, les intervenants, agissant par l'intermédiaire de leurs conseils, introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre de la décision de retrait équivalant à un refus de permis d'urbanisme du 20 juin 2012.

La partie adverse accuse réception de ce recours par des courriers du 18 juillet 2012.

10. Le 30 août 2012, la commission d'avis sur les recours émet, à la parité des voix, un avis réputé favorable. Cet avis est motivé comme suit :

« Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 27 mai 2009 (M.B. du 17 juillet 2009) portant nomination des membres de la Commission d'avis sur les recours introduits auprès du Gouvernement;

Vu l'article 2, § 1^{er}, 10^o du décret du 06 novembre 2008 portant rationalisation de la fonction consultative;

Compte tenu de ce que la demande de permis d'urbanisme dont recours a pour objet la construction d'un immeuble de 11 appartements;

Vu le retrait de permis d'urbanisme délivré par la Commune de Gerpinnes;

Vu le recours introduit par Maître Fabrice EVRARD, agissant pour le demandeur, et la motivation y développée;

Vu le document précisant le cadre dans lequel s'inscrit le projet et transmis par la Direction générale opérationnelle - Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Energie (DGO4) - en vue de rencontrer le prescrit de l'article 452/12 du CWATUPE;

Compte tenu de ce que conformément au prescrit de l'article 452/13 du CWATUPE, la Commission émet son avis motivé en fonction du document précité et des circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Compte tenu de ce que conformément au prescrit de l'article 120 du CWATUPE, une audition s'est déroulée ce jour en présence du Conseil du demandeur, de l'auteur de projet et de la Commission; que la DGO4, non représentée lors de ladite audition, n'a pas présenté le document visé à l'article 452/12 comme le requiert l'article 120 du CWATUPE;

Compte tenu de ce que la DGO4 indique, dans le document précité, que le projet s'implante en zone d'habitat au plan de secteur; qu'il est conforme audit plan;

Compte tenu de ce que la DGO4 signale, dans ce même document, que l'objet dont recours est concerné par le règlement régional relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (articles 414 et suivants du CWATUPE); que le projet présente des éléments non-conformes à ce règlement (dimensions ascenseurs, accès locaux, 0,50 m de décrochement pratiquement à tous les étages, etc.);

Compte tenu de ce que la DGO4 mentionne enfin, dans le document précité, que le bien est concerné par un plan communal d'aménagement; que la demande déroge aux prescriptions de ce plan communal d'aménagement ('les constructions devront être conçues en tenant compte des constructions érigées dans ce secteur, 8 m de recul sur alignement - dérogation possible pour le Try d'Haies, ici on se trouve au Grand Cheniat -, les clôtures sont établies à l'alignement ici emplacements de parking, matériaux' (sic));

Compte tenu de ce que le recours porte sur le retrait d'un permis d'urbanisme délivré le 23 mai 2012 pour irrégularité; que le Conseil du demandeur rappelle, dans la lettre de motivation assortissant le recours, que selon la jurisprudence du Conseil d'Etat '(...) le retrait du permis d'urbanisme par le collège des bourgmestre et échevins place son bénéficiaire dans une situation qui doit être assimilée à celle qui découle du refus de permis et ne peut être interprété que comme un refus de permis';

Compte tenu de ce qu'un refus de permis d'urbanisme a été délivré à la même date que le retrait (le 20 juin 2012); qu'il ressort de l'audition du Conseil du demandeur que cette décision ne lui a pas été notifiée et qu'il n'en a pas eu connaissance préalablement à l'audition; que le Conseil du demandeur évoque le souhait, lors de l'audition, d'étendre le recours au refus de permis d'urbanisme délivré le 20 juin 2012; que la Commission prend note de cette intention;

Compte tenu, quant au fond, de ce que deux membres de la Commission constatent que le projet s'implante dans un contexte particulier; que le site se trouve en effet à proximité immédiate des Grands Lacs, situé en zone d'espaces verts, dans un périmètre d'intérêt paysager, au plan de secteur; que, selon ces membres, le paysage est caractérisé, à cet endroit, par une horizontalité que l'on ne retrouve pas dans le projet; que ce dernier présente, toujours selon ces membres, une volumétrie et un gabarit massifs, qui ne correspondent pas à ce contexte;

Compte tenu de ce que les deux autres membres se rallient par contre à l'avis favorable conditionnel émis par le fonctionnaire délégué et sollicité en date du 12 avril 2012 (cf acte attaqué); que la dérogation au plan communal d'aménagement relative à la clôture provient de la nécessité de créer des places de stationnement supplémentaires, condition imposée par la commune; qu'à cet égard, le demandeur a transmis des plans modificatifs au collège préalablement au retrait;

Compte tenu de ce qu'en vertu de l'article 452/3, dernier alinéa, du CWATUPE, l'avis est réputé favorable à l'auteur du recours en cas de parité des voix; que tel est le cas en l'espèce;

[...]».

11. Par un courrier daté du 17 octobre 2012 et reçu le 19 octobre 2012, les intervenants adressent au Gouvernement wallon, une lettre de rappel l'invitant à statuer dans les 30 jours.

12. Le 8 novembre 2012, la direction juridique, du recours et du contentieux propose au Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Environnement et de la Mobilité de refuser le permis sollicité.

13. Le 19 novembre 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie le permis sollicité «pour autant que la qualité paysagère du site soit respectée et que la couverture végétale aux abords de la nouvelle construction soit renforcée par la plantation d'arbres de haute venue d'une hauteur minimale de 3,00 m».

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

« Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie;

Considérant que Messieurs Didier et Thierry BALERIAUX et Monsieur MIGNONE ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 6280 GERPINNES (Loverval), allée des Lacs 20, cadastré section A, n°190E32, et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 11 appartements;

Considérant qu'en date du 20 juin 2012 le Collège communal de GERPINNES a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège communal n'a pas été notifiée aux demandeurs;

Considérant que les demandeurs, représentés par leur conseil, ont introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 16 juillet 2012, réceptionné le 17 juillet 2012; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

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

Considérant que l'audition a eu lieu le 30 août 2012;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 30 août 2012, l'avis réputé favorable aux demandeurs suivant (voir annexe);

Considérant que le bien est situé en grande partie en zone d'habitat et en mineure partie en zone d'espaces verts couverte par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur de CHARLEROI adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité; que le projet est situé en zone d'habitat;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 3 'GRAND CHENIAT ET TRY D'HAIES' approuvé par arrêté royal du 6 novembre 1956, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que celle-ci permet d'établir qu'une étude d'incidences n'est pas requise;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 11° du Code;

Considérant que 26 réclamations ont été introduites;

Considérant que la commission visée ci-après a été consultée :

- Commission consultative communale d'Aménagement du Territoire et de mobilité : que son avis transmis en date du 6 mars 2012 est favorable;

Considérant que la demande vise la construction d'un immeuble de 11 appartements;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement en ce qui concerne :

- les constructions qui devront être conçues en tenant compte du caractère actuel des constructions érigées dans ce secteur;
- les constructions qui devront être établies à 8 m minimum en recul sur l'alignement (dérogation possible pour Le Try d'Haies, ici on se trouve au Grand Cheniat);

Considérant que les constructions érigées dans le secteur sont principalement de grosses villas isolées, avec une rue plus ancienne comportant quelques habitations mitoyennes; que néanmoins il existe déjà d'autres constructions présentant la même typologie que celle du projet proposé dans la présente demande dans un contexte bâti proche;

Considérant que l'article 113 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie précise que : 'Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation : aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale (...);

Considérant que l'article 114 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie précise que : 'Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué;

Considérant que le document intitulé 'promesse d'acquisition d'immeuble' dressé par le Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi (S.P.F. Finances) le 27 septembre 2011 reprend un rappel de servitude de passage d'une contenance de 01a32ca; que cette servitude permet l'accès à l'espace garage en contrebas de l'immeuble;

Considérant que le projet s'implante dans un contexte particulier, en surplomb d'un lac, pour partie situé en zone d'espaces verts couverte par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur, le projet s'implantant en l'espèce

intégralement en zone d'habitat; que le projet tel que proposé se décline en une cascade de différents niveaux épousant la configuration générale du terrain naturel vers le lac;

Considérant que des précisions ont été apportées le 13 novembre 2012 pour démontrer que le projet tel que proposé répondait aux dispositions de l'article 414 et suivants relatifs 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;

Considérant que la dérogation relative au recul sur l'alignement et l'adoption de volumes à toiture plate permettent de réduire l'impact sur les vues paysagères depuis la maison située en contrehaut de la voirie et de développer des emplacements de parkings en suffisance au bénéfice des appartements concernés par la présente demande;

Considérant que l'approche architecturale est de qualité; que la configuration proposée en l'espèce n'est pas à même de nuire au bon aménagement des lieux; que le projet est totalement inclus dans la zone d'habitat et s'intègre harmonieusement au sein de la végétation existante tout en tenant compte des contraintes de la parcelle;

Considérant qu'en ce qui concerne la densité proposée, celle-ci est admissible dans la mesure où le projet se situe dans un contexte où des immeubles à appartements ont été récemment autorisés; que le terrain se situe à proximité de la N5 et du R3, que des services sont disponibles dans un rayon de 1 km;

Considérant que les intentions de l'auteur de projet identifiées au travers de la présente demande sont d'inscrire le projet dans le cadre paysager du site; qu'à cet égard un soin tout particulier devra être apporté sur la préservation et le renforcement de la couverture végétale aux abords de la nouvelle construction;

Considérant qu'il y a lieu, au vu de ce qui précède, d'octroyer le permis d'urbanisme».

Cette décision a été notifiée aux intervenants et à la commune de Gerpinnes par des courriers recommandés du 19 novembre 2012".

On relève encore que le dispositif de l'acte attaqué est rédigé de la manière suivante :

" DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Messieurs Didier et Thierry BALERIAUX et Monsieur MIGNONE est octroyé pour autant que la qualité paysagère du site soit respectée et que la couverture végétale aux abords de la nouvelle construction soit renforcée par la plantation de d'arbres de haute venue d'une hauteur minimale de 3,00 m.

Article 2 - Expédition de la présente décision est transmise aux demandeurs, à leur conseil, au Collège communal de GERPINNES et au Fonctionnaire délégué.

Article 3 - Un recours au Conseil d'Etat est ouvert au destinataire de l'acte, par requête signée par lui-même ou par un avocat inscrit au tableau de l'Ordre, sur la liste des stagiaires ainsi que, selon les dispositions du Code judiciaire, par un ressortissant d'un Etat membre de l'Union européenne qui est habilité à exercer la profession d'avocat, dans un délai de 60 jours à compter de la notification de la présente décision.

La requête doit être envoyée au Conseil d'Etat, par lettre recommandée à la poste [...]"

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation "des articles 113 et 114 du CWATUPE, du plan communal d'aménagement n° 3 GRAND CHENIAT et TRY D'HAIES approuvé par un arrêté royal du 6 novembre 1956, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe général de bonne administration, du défaut d'examen complet des circonstances de la cause, de l'erreur dans les motifs de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation";

Considérant que, dans une première branche, ils soutiennent que le projet litigieux déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 3 GRAND CHENIAT et TRY D'HAIES en ce qui concerne le type de construction, la toiture plate, les matériaux de parement et le recul sur alignement;

qu'ils affirment que le P.C.A. n° 3 impose l'usage de certains matériaux et que le projet litigieux y déroge comme l'a relevé le fonctionnaire délégué;

qu'ils prétendent qu'aux termes de l'acte attaqué, le Ministre n'a pas accordé la dérogation relative aux matériaux et font valoir que l'acte attaqué viole les prescriptions urbanistiques du P.C.A. n° 3 et les articles 113 et 114 du CWATUPE;

qu'ils ajoutent que la partie adverse n'a pas procédé à un examen complet des circonstances de la cause, en violation des principes généraux de bonne administration;

Considérant que, dans une deuxième branche, ils soutiennent que le projet de construction d'un immeuble de onze appartements porte atteinte à une option urbanistique et architecturale essentielle du P.C.A. n° 3 et qu'il est inconciliable avec ses objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques;

qu'ils soulignent que le projet déroge au P.C.A. n° 3 quant au type de construction admise ce que, selon eux, la partie adverse a relevé; qu'ils se réfèrent à la jurisprudence d'où il résulte que l'article 113 du CWATUPE ne permet pas la dérogation aux options d'un plan communal d'aménagement;

qu'ils affirment que les prescriptions littérales du P.C.A. n° 3 déterminent les affectations admises en zone résidentielle et ne prévoient pas la possibilité d'y déroger; qu'ils notent que, dans le GRAND CHENIAT, il est principalement question de maisons d'habitation de plaisance, villas ou cottages et que c'est une conséquence du cahier des charges de la cité bourgeoise CHENIAT EXTENSION,

qu'ils déposent en même temps qu'un reportage photographique; que, à leur estime, le projet litigieux porte sur un immeuble à appartements de 21 mètres de haut, s'écarte fondamentalement de l'option retenue dans le P.C.A. n° 3 et viole par voie de conséquence, l'article 113 CWATUPE et le P.C.A. n° 3;

qu'ils critiquent aussi la motivation de la dérogation accordée dans l'acte attaqué en insistant sur le fait qu'il n'existe pas dans le périmètre du P.C.A. n° 3 de constructions présentant la même typologie; qu'ils relèvent que l'ancien bâtiment de l'institut de pathologie et de génétique, dont les demandeurs se sont autorisés en cours d'instruction de leur demande de permis, n'est pas dans le périmètre du P.C.A. n° 3; qu'ils y voient une erreur dans les motifs de fait;

qu'ils estiment encore que la circonstance que des constructions présentant la même typologie existeraient dans un contexte bâti proche n'est pas une motivation adéquate de l'octroi de la dérogation dès lors que ces constructions ne sont pas implantées dans le périmètre du P.C.A. n° 3 ou ont été érigées en violation d'une option urbanistique essentielle;

Considérant que, dans une troisième branche, les requérants critiquent le considérant suivant de l'acte attaqué :

" Considérant que le projet s'implante dans un contexte particulier, en surplomb d'un lac, pour partie situé en zone d'espaces verts couverte par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur, le projet s'implantant en l'espèce intégralement en zone d'habitat; que le projet tel que proposé se décline en une cascade de différents niveaux épousant la configuration générale du terrain naturel vers le lac";

qu'ils contestent l'affirmation implicite qu'ils y discernent selon laquelle le projet respecterait les lignes de force du paysage; qu'ils relèvent que le paysage est, du côté du grand lac, essentiellement composé de bois, les villas étant à l'arrière-plan; qu'ils notent que le seul bâtiment à signaler, construit par l'architecte DEPELSENAIRE, est de construction longue et basse et qu'il est la propriété de la ville de Charleroi; qu'ils prétendent que le projet litigieux, composé d'un bloc de 21 mètres de haut, dénature le paysage bucolique et ne s'inscrit pas dans le prolongement de la construction DEPELSENAIRE; qu'ils se réfèrent à la vue intégrant le projet et à une image de synthèse du projet produites dans leur dossier; qu'ils en tirent que l'erreur manifeste d'appréciation est démontrée;

Considérant que, dans une quatrième branche, les requérants affirment que le P.C.A. n° 3 prévoit une distance minimale de 8 mètres de recul par rapport à l'alignement, sans possibilité d'y déroger; qu'ils y voient une option architecturale

fondamentale destinée à garantir l'homogénéité du site, des constructions et du caractère bourgeois des rues et des allées;

qu'ils soutiennent que le recul requis consiste en un élément structurant et que l'obtention d'une dérogation est sans intérêt urbanistique ou architectural; qu'ils ajoutent que l'avancement de la construction vers la voirie ne respecte pas, ne structure pas et ne recompose par les lignes de force du paysage;

qu'ils critiquent la motivation de la dérogation relative au recul sur l'alignement, qu'ils considèrent non adéquate; qu'ils prétendent que la dérogation en question permet la construction des étages supérieurs qui se situent face aux pièces de vie;

qu'ils font aussi valoir que l'acte attaqué est entaché d'une erreur dans les motifs de fait et résulte d'une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, quant à la première branche, les requérants contestent le fait que la commission d'avis ait considéré que le projet serait dérogoire quant aux matériaux utilisés; qu'ils estiment, au contraire, que la commission n'a pas examiné cette question sachant qu'aucune mention de son avis ne porte sur ce point; qu'il s'en déduit, selon eux, qu'il ne peut y avoir de motivation par référence, contrairement à ce que soutiennent les parties intervenantes;

qu'ils soutiennent qu'en portant une appréciation sur la qualité architecturale de la construction et de son intégration, la partie adverse ne s'est pas prononcée, même implicitement, sur la dérogation relative aux matériaux; qu'ils écrivent que la partie adverse l'admet elle-même en affirmant que le projet n'est pas dérogoire au P.C.A. n° 3 quant aux matériaux;

que, quant à la deuxième branche, les requérants abordent, dans un premier temps, la dérogation relative aux affectations admises dans le périmètre; qu'ils rappellent la prescription littérale du P.C.A. n° 3 relative aux affectations admises en zone résidentielle, insistent sur le fait qu'il n'y est pas prévu de possibilité de dérogation, concèdent ensuite qu'un tel élément n'empêche pas la mise en œuvre de l'article 113 du CWATUPE, puis ajoutent qu'il s'agit néanmoins d'un élément à retenir dans l'appréciation du caractère essentiel de la disposition;

qu'ils maintiennent que la prescription littérale relative aux affectations est l'élément essentiel du P.C.A. n° 3 et démontre que l'objectif poursuivi par l'auteur du plan est de préserver la spécificité du quartier avec ses habitations de plaisance, villas ou cottages;

qu'ils admettent que les dispositions du cahier des charges de la cité bourgeoise CHENIAT EXTENSION, à l'origine du contexte bâti du périmètre, sont de nature civile, mais qu'il s'agit de la justification de cette situation de fait;

qu'ils constatent que le projet litigieux ne revêt pas un caractère marqué d'habitations de plaisance, villas ou cottages et porte atteinte à un élément essentiel du P.C.A. n° 3;

que, dans un second temps, ils rappellent que trois autres dérogations aux prescriptions littérales ont été accordées, portant sur la toiture plate, les matériaux de parement et le recul sur alignement;

que, quant à la troisième branche, ils soutiennent que la partie adverse ne répond pas à leur argument et que la thèse des parties intervenantes selon laquelle une motivation implicite de la dérogation serait adéquate ne peut être retenue dès lors qu'il s'agit d'une condition d'admissibilité de la dérogation en question;

que, quant à la quatrième branche, ils ajoutent que l'argument des parties intervenantes selon lesquelles la dérogation a été visée par l'enquête publique ne répond pas à leur critique; qu'ils réfutent une nouvelle fois la thèse des parties intervenantes relative à la motivation implicite de la dérogation; qu'ils estiment que la simple possibilité d'aménager des emplacements de parking, élément invoqué par les parties intervenantes, ne peut pas motiver de manière adéquate l'octroi d'une dérogation; qu'ils soulignent que l'erreur dans les motifs de fait qu'ils dénoncent, relative à la construction des étages supérieurs qui se situent face aux pièces de vie, consécutive à la dérogation octroyée au recul, relève du contrôle de légalité complet;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants soutiennent que la prescription visée à la deuxième branche est une "option urbanistique essentielle" du plan en ce qu'elle se réfère aux "constructions actuelles, soit des «maisons d'habitation de plaisance, villas ou cottages» ou selon la qualification retenue par la partie adverse «des grosses villas»" et qu'il ne peut y être dérogé quant au type ou à la nature de la construction;

Considérant que l'article 113 du CWATUPE dispose ce qui suit :

" Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec

la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;

2° à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, dans une mesure compatible avec son option urbanistique.

Dans les mêmes conditions, un permis d'urbanisation peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan communal d'aménagement";

que l'article 114 du CWATUPE est rédigé comme suit :

" Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3°.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, §3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué";

Considérant que le plan communal d'aménagement a valeur réglementaire; qu'en vertu des articles 113 et 114 du CWATUPE, la faculté de s'écarter d'un plan communal n'est pas purement discrétionnaire; que l'autorité administrative ne peut user de la dérogation que dans la mesure permise par le Code; qu'elle doit faire de la dérogation un usage modéré; qu'elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription du plan dans un cas particulier où la dérogation est permise;

Considérant qu'à l'article 113, le législateur lui-même exprime l'interdiction de dénaturer le plan par le recours à la dérogation; qu'en ce sens, il prescrit à l'autorité de respecter la destination générale de la zone et les options urbanistiques et architecturales du plan; que lorsque ces options ne sont pas clairement exposées par le document, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par le document ne soient pas mis en péril par la dérogation; qu'il s'ensuit encore que la procédure de dérogation ne permet pas d'écarter les options fondamentales d'un plan communal; que pour porter atteinte à celles-ci, il y a lieu soit de modifier le plan, soit de l'abroger; que le législateur

impose enfin à l'autorité d'examiner concrètement les conséquences des actes et travaux qui bénéficient de la dérogation sur les lignes de force du paysage et d'établir que le projet les respecte, les structure ou les recompose;

Considérant que l'article 114 prescrit que la dérogation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel de la dérogation s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que l'autorité compétente doit révéler les raisons pour lesquelles elle admet que la dérogation est nécessaire; que l'appréciation qu'elle fait de cette nécessité relève du pouvoir discrétionnaire; qu'il y a lieu de rappeler que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation; que l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu;

Considérant que dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme;

Considérant, sur la première branche, qu'un moyen au sens de l'article 2 de l'arrêté du Régent déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat doit s'entendre d'une description suffisamment claire de la règle de droit qui a été transgressée et de la manière dont cette règle a été violée par l'acte attaqué; qu'il faut que la partie adverse puis le juge saisissent avec précision la critique formulée; que cette exigence participe notamment du respect du principe contradictoire de la procédure et de la bonne administration de la justice par la juridiction saisie;

que les requérants se bornent à dénoncer une dérogation relative aux matériaux dont l'acte attaqué ne fait pas état; qu'ils n'indiquent cependant pas les matériaux autorisés qui constituent à leurs yeux l'objet de cette dérogation et ne se réfèrent pas davantage à une disposition précise du plan qui serait violée en l'espèce;

Considérant que la première branche du moyen est irrecevable;

Considérant, sur la deuxième branche, qu'il ressort des prescriptions urbanistiques littérales du P.C.A. "GRAND CHENIAT ET TRY D'HAIES", ce qui suit en ce qui concerne les affectations autorisées :

- " Dans toutes les zones du présent plan particulier d'aménagement, les constructions seront de caractère purement résidentiel. Toute construction pouvant être affectée au commerce ne peut être autorisée. Cette prescription n'est pas obligatoire dans la zone du Try d'Haies.

Toutes les constructions à ériger dans le Grand Chéniat et le Try d'Haies devront être conçues en tenant compte du caractère actuel des constructions érigées dans ce secteur";

que l'acte attaqué accorde une dérogation en ce qui concerne la prescription précitée, motivée de la manière suivante :

- " Considérant que le projet déroge aux prescriptions du plan communal d'aménagement en ce qui concerne :
- les constructions qui devront être conçues en tenant compte du caractère actuel des constructions érigées dans ce secteur;
 - les constructions qui devront être établies à 8 m minimum en recul sur l'alignement (dérogation possible pour le Try d'Haies, ici on se trouve au Grand Chéniat);

Considérant que les constructions érigées dans le secteur sont principalement de grosses villas isolées, avec une rue plus ancienne comportant quelques habitations mitoyennes; que néanmoins il existe déjà d'autres constructions présentant la même typologie que celle du projet proposé dans la présente demande dans un contexte bâti proche;

Considérant que l'article 113 [...];

Considérant que l'article 114 [...];

Considérant que le document intitulé «promesse d'acquisition d'immeuble» dressé par le Comité d'acquisition d'immeubles de Charleroi (S.P.F. Finances) le 27 septembre 2011 reprend un rappel de servitude de passage d'une contenance de 01a32ca; que cette servitude permet l'accès à l'espace garage en contrebas de l'immeuble;

Considérant que le projet s'implante dans un contexte particulier, en surplomb d'un lac, pour partie situé en zone d'espaces verts couverte par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur, le projet s'implantant en l'espèce intégralement en zone d'habitat; que le projet tel que proposé se décline en une cascade de différents niveaux épousant la configuration générale du terrain naturel vers le lac;

Considérant que des précisions ont été apportées le 13 novembre 2012 pour démontrer que le projet tel que proposé répondait aux dispositions de l'article 414 et suivants relatifs 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;

Considérant que la dérogation relative au recul sur l'alignement et l'adoption de volumes à toiture plate permettent de réduire l'impact sur les vues paysagères depuis la maison située en contrehaut de la voirie et de développer des

emplacements de parkings en suffisance au bénéfice des appartements concernés par la présente demande;

Considérant que l'approche architecturale est de qualité; que la configuration proposée en l'espèce n'est pas à même de nuire au bon aménagement des lieux; que le projet est totalement inclus dans la zone d'habitat et s'intègre harmonieusement au sein de la végétation existante tout en tenant compte des contraintes de la parcelle;

Considérant qu'en ce qui concerne la densité proposée, celle-ci est admissible dans la mesure où le projet se situe dans un contexte où des immeubles à appartements ont été récemment autorisés; que le terrain se situe à proximité de la N5 et du R3, que des services sont disponibles dans un rayon de 1 km;

Considérant que les intentions de l'auteur de projet identifiées au travers de la présente demande sont d'inscrire le projet dans le cadre paysager du site; qu'à cet égard un soin tout particulier devra être apporté sur la préservation et le renforcement de la couverture végétale aux abords de la nouvelle construction;

Considérant qu'il y a lieu, au vu de ce qui précède, d'octroyer le permis d'urbanisme.

[...]"

Considérant que le P.C.A. n° 3 est un texte ancien rédigé sans égard à la distinction contemporaine des options et prescriptions; que les mots "actuel" et "secteur" ne sont pas d'une grande précision quant au champ de référence matérielle et spatiale qu'ils bornent; que l'existence d'une option urbanistique et architecturale essentielle qui interdirait, par elle-même, la construction d'un immeuble du gabarit ou type du projet litigieux n'est pas établie; qu'il s'ensuit que l'article 113, précité, n'exclut pas qu'il soit dérogé à la prescription litigieuse;

que les parties requérantes ne démontrent pas l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse quant à la décision d'octroyer la dérogation relative au respect du caractère actuel des constructions érigées dans ce secteur;

que les parties requérantes n'apportent aucun élément de réfutation tangible en réponse aux explications formulées et aux photographies produites par les parties intervenantes pour démontrer que des projets immobiliers plus contemporains ont été récemment autorisés dans le contexte bâti proche; que, contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes, aucune erreur dans les motifs de fait n'a été commise par la partie adverse quant au fait qu'"il existe déjà d'autres constructions présentant la même typologie que celle du projet proposé dans la présente demande dans un contexte bâti proche" dès lors que la partie adverse se réfère au contexte bâti proche, non pas au seul périmètre du P.C.A. n° 3;

que l'acte attaqué motive à suffisance la vérification par la partie adverse des conditions mises à l'exercice de la dérogation relative aux affectations autorisées en vertu de l'article 113 du CWATUPE;

que, enfin, conformément à l'article 114 du CWATUPE, la partie adverse expose dans l'acte attaqué le caractère exceptionnel de la dérogation quant à la typologie et au gabarit du projet litigieux; que, en effet, à la lecture de l'acte attaqué, les intéressés peuvent comprendre pourquoi il était nécessaire de permettre un tel gabarit pour la réalisation optimale du projet litigieux sur le terrain en question, principalement au regard de la grande déclivité du terrain, de l'existence de projets d'immeubles à appartements récemment autorisés dans les environs et tenant compte des spécificités architecturales du projet (notamment la conception en une cascade de différents niveaux et le gabarit réduit des deux niveaux construits au niveau de la voirie);

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

Considérant, sur la troisième branche, que les parties requérantes restent en défaut de déterminer la prescription littérale du P.C.A. n° 3 à laquelle il aurait été dérogé en l'espèce; que le Conseil d'Etat ne perçoit pas dans le P.C.A. n° 3 la mise en exergue explicite des lignes de force architecturale et urbanistique de la zone; que, dans ce contexte, il convient de rappeler que la partie adverse dispose d'un large pouvoir d'appréciation afin de procéder au contrôle de compatibilité entre les options urbanistiques et architecturales implicites et le projet litigieux, celui-ci consistant à vérifier que la dérogation accordée ne les met pas en péril;

que le motif que les parties requérantes critiquent expose le contexte particulier dans lequel s'implante le projet litigieux; qu'il doit s'appréhender en lien avec l'avant-dernier considérant de l'acte attaqué qui impose aux bénéficiaires du permis d'apporter un soin tout particulier à "la préservation et [au] renforcement de la couverture végétale aux abords de la nouvelle construction";

que les parties requérantes ne prouvent pas que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le projet litigieux respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage, sachant qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'arbitrer les conceptions antagonistes du bon aménagement des lieux mises en exergue par les parties requérantes et par la partie adverse;

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

Considérant, sur la quatrième branche, qu'il ressort des prescriptions urbanistiques littérales du P.C.A. "GRAND CHENIAT ET TRY D'HAIES" ce qui suit en ce qui concerne les distances minimales de recul à respecter :

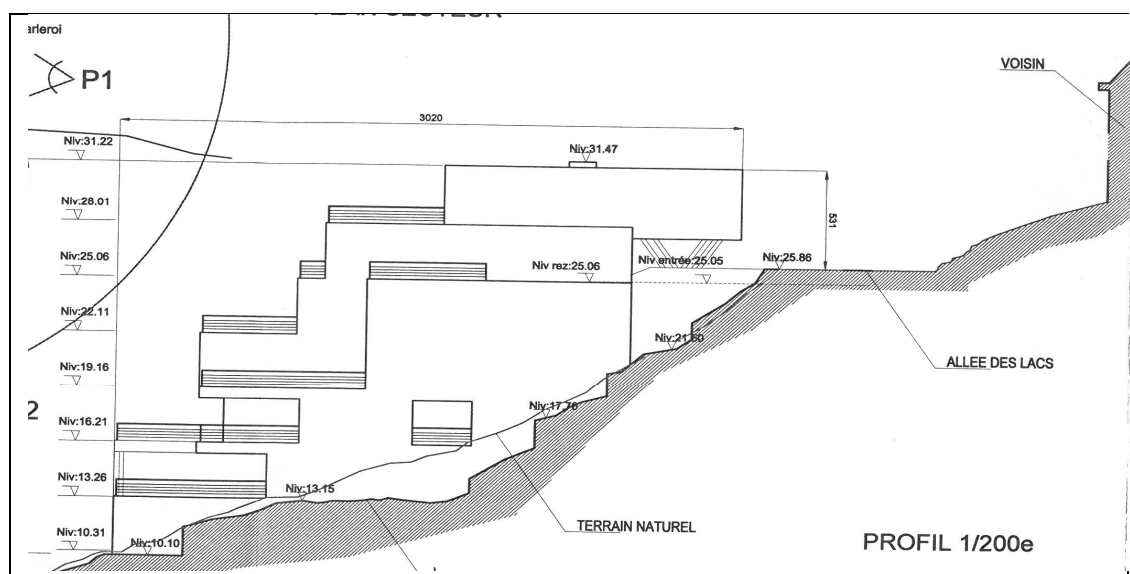
" Toutes les constructions à ériger dans ces zones résidentielles devront être établies à une distance minimum de 3 mètres des limites latérales du terrain et à 8 mètres minimum en recul de l'alignement, sauf dérogation éventuelle à accorder sur requête par le Collège pour le Try d'Haies [...]";

que la partie adverse ne commet pas d'erreur en décidant que l'article 113 du CWATUPE permet l'octroi d'une dérogation à la prescription du P.C.A. n° 3 relative aux distances de recul;

que l'acte attaqué expose adéquatement et conformément aux articles 113 et 114 du CWATUPE les raisons pour lesquelles il a été accordé une dérogation à ces règles de distances de recul;

que la partie adverse n'a pas commis d'erreur de fait en soutenant que "[...] la dérogation relative au recul sur l'alignement et l'adoption de volumes à toiture plate permettent de réduire l'impact sur les vues paysagères depuis la maison située en contrehaut de la voirie et de développer des emplacements de parkings en suffisance au bénéfice des appartements concernés par la présente demande";

que la coupe profil 1/200e , reproduite ci-après, du plan n° 1 annexé à la demande de permis, révèle en effet que la fenêtre de l'habitation en contrehaut surplombera la toiture plate du volume supérieur du projet litigieux et que ce volume est d'un gabarit moins important que les volumes inférieurs et qu'il est partiellement sur pilotis afin de permettre la création d'emplacements de parking :



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

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 1^{er}, § 1^{er}, du CWATUPE, du principe général de bonne administration et du défaut d'examen complet des circonstances de la cause";

que, dans une première branche, ils soutiennent que les conséquences économiques des autorisations d'urbanisme relèvent de la police de l'aménagement du territoire et qu'aucun motif de l'acte attaqué n'a procédé à l'examen des conséquences économiques du projet alors que l'administration doit y procéder au besoin d'office; qu'ils exposent que leur réclamation durant l'enquête publique faisait état de la dévaluation de leur bien et font valoir que l'absence de motivation démontre que la partie adverse n'a pas examiné la question, n'a pas procédé à un examen complet et minutieux des circonstances de la cause, violant ainsi les principes généraux de bonne administration;

que, dans une seconde branche, ils rappellent leur critique de la conformité du projet au bon aménagement des lieux faite dans leur réclamation du 4 mars 2012; qu'ils affirment que la partie adverse ne répond pas à cette critique relative au gabarit de l'immeuble et à son absence d'intégration en manière telle qu'à la lecture de l'acte attaqué, ils ne peuvent comprendre pourquoi la partie adverse n'a pas retenu leur réclamation; qu'ils y voient la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 et ajoutent qu'il se déduit de cette absence de motivation que la partie adverse n'a pas examiné la question du gabarit de l'immeuble et n'a pas procédé à un examen complet des circonstances de la cause, violant ainsi les principes généraux de bonne administration;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants précisent, quant à la première branche, que l'on ne peut pas trouver de réponse implicite dans les extraits de l'acte attaqué reproduits par la partie adverse relatifs à la déclivité naturelle du terrain et la dérogation relative au recul sur l'alignement, la décision étant, à cet égard, en outre, entachée d'une erreur de fait; qu'ils renvoient sur ce dernier point à la quatrième branche de leur premier moyen;

que, quant à la seconde branche, les requérants complètent l'argumentation exposée dans leur requête en soutenant que le fait que la construction épouse la configuration

générale du terrain figure dans la motivation de l'acte attaqué, ne constitue pas une réponse adéquate à leur argumentation, ni quant au gabarit, ni quant à l'harmonie avec le bâtiment DEPELSENAIRE; qu'ils ajoutent que le motif relatif à la réduction de l'impact sur les vues paysagères depuis la maison située en contrehaut de la voirie, ne répond pas à leur réclamation et qu'il est inexact en fait; qu'ils considèrent enfin que le motif relatif à la densité est aussi étranger à cet aspect de la réclamation auquel aucune réponse n'est apportée;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants soutiennent que l'examen des conséquences économiques d'un projet relève de la compétence de l'autorité chargée de délivrer un permis d'urbanisme et que la motivation de l'acte attaqué ne révèle pas que cet examen a eu lieu;

Considérant que l'autorité est tenue d'examiner la pertinence des réclamations formulées au cours de l'enquête publique relative au projet, pour autant que ces réclamations soient en rapport avec la police de l'aménagement du territoire; que, pour ce qui concerne les réclamations en rapport avec la police de l'aménagement du territoire, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure; qu'il faut, mais qu'il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation; que, en d'autres termes, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant, sur la première branche, que les parties requérantes exposent ce qui suit dans leur réclamation du 4 mars 2012 :

" Enfin, la construction d'un tel immeuble est de nature à causer une moins-value importante à la propriété de la SA IMMO 31-24.

La caractéristique principale du quartier, ce qui fait son charme et ce qui détermine la valeur des immeubles, c'est son caractère architectural, le type de construction «bourgeoise» et élégante qu'on y rencontre.

Les candidats acquéreurs seront moins tentés par une habitation qui se trouve à proximité d'un immeuble à appartements, source de plus grandes nuisances sonores notamment qu'une villa ou un cottage (on relèvera à cet égard le caractère sommaire et incomplet de la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement quant aux nuisances générées par le projet).

La construction n'est pas conforme au bon aménagement des lieux";

qu'une réclamation portant sur la moins-value causée au bien des réclamants n'est pas étrangère aux objets de la police de l'aménagement du territoire qui prend notamment en compte les besoins économiques de la collectivité (article 1^{er} du CWATUPE) et règle l'indemnisation de certaines dépréciations causées aux biens par les plans d'aménagement qui mettent fin à une affectation en zone capable (article 70 du CWATUPE);

qu'en l'espèce, le projet s'établit en zone capable aux plans d'aménagement, fût-ce au bénéfice de dérogations; que l'arrêt qui a rejeté la demande de suspension a noté le caractère exceptionnel et fortuit, en droit, de la vue dont bénéficient les requérants à travers la zone capable; qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué et de l'extrait du plan précité que l'immeuble en projet ne présentera aux requérants qu'une façade de hauteur réduite; qu'il s'ensuit que l'acte attaqué répond suffisamment à la réclamation en établissant qu'il a été tenu compte de la déclivité du terrain afin de réduire fortement l'impact du projet et que "la dérogation relative au recul sur l'alignement et l'adoption de volumes à toiture plate permettent de réduire l'impact sur les vues paysagères depuis la maison située en contrehaut de la voirie"; qu'en outre, les allégations des parties requérantes relatives à la dépréciation de leur bien ne sont pas étayées, de sorte que la motivation de l'acte attaqué ne devait pas contenir de réponse plus spécifique à cette objection particulière; que les requérants ne démontrent pas la violation des principes de bonne administration visés au moyen;

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

Considérant, sur la seconde branche, que la réclamation dont s'autorisent les parties requérantes est rédigée comme suit :

" De par son gabarit (21 mètres de haut) le projet dénature complètement cette rive. Il ne préserve en outre aucune harmonie avec le bâtiment «DEPELSENAIRE», construction courbe, longue et basse qui suit la rive du lac. Le simple fait de prévoir des toitures plates n'est pas de nature à créer cette harmonie, ce respect du cadre bâti existant";

qu'il ressort ce qui suit de l'acte attaqué :

" [...]

Considérant que le projet s'implante dans un contexte particulier, en surplomb d'un lac, pour partie situé en zone d'espaces verts couverte par un périmètre d'intérêt paysager au plan de secteur, le projet s'implantant en l'espèce intégralement en zone d'habitat; que le projet tel que proposé se décline en une cascade de différents niveaux épousant la configuration générale du terrain naturel vers le lac;

[...]

Considérant que la dérogation relative au recul sur l'alignement et l'adoption de volumes à toiture plate permettent de réduire l'impact sur les vues paysagères depuis la maison située en contrehaut de la voirie et de développer des emplacements de parkings en suffisance au bénéfice des appartements concernés par la présente demande;

Considérant que l'approche architecturale est de qualité; que la configuration proposée en l'espèce n'est pas à même de nuire au bon aménagement des lieux; que le projet est totalement inclus dans la zone d'habitat et s'intègre harmonieusement au sein de la végétation existante tout en tenant compte des contraintes de la parcelle;

Considérant qu'en ce qui concerne la densité proposée, celle-ci est admissible dans la mesure où le projet se situe dans un contexte où des immeubles à appartements ont été récemment autorisés; que le terrain se situe à proximité de la N5 et du R3, que des services sont disponibles dans un rayon de 1 km";

que cette motivation formelle constitue une réponse à la réclamation; qu'elle est adéquate;

que les parties requérantes ne démontrent pas la violation des principes de bonne administration, visés au moyen;

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

Considérant que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation "des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 1^{er}, du CWATUPE et du principe de bon aménagement des lieux"; qu'ils citent le motif suivant de l'acte attaqué :

" Considérant que l'approche architecturale est de qualité, que la configuration proposée en l'espèce n'est pas à même de nuire au bon aménagement de lieux; que le projet est totalement inclus dans la zone d'habitat et s'intègre harmonieusement au sein de la végétation existante tout en tenant compte des contraintes de la parcelle";

qu'ils y voient une clause de style qui ne révèle pas qu'un examen concret a eu lieu et qui n'expose pas les raisons pour lesquelles le projet est jugé conforme au bon aménagement des lieux; qu'ils estiment que cette motivation est inadéquate, en contradiction avec la condition imposée au dispositif de l'acte attaqué portant sur le respect de la qualité paysagère du site;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants soutiennent que les extraits de la motivation de l'acte attaqué cités par les parties adverse et intervenantes sont des clauses de style au regard notamment de la situation spécifique du bien construit sur le site des Grands Lacs et des réclamations formulées au cours de l'enquête publique;

Considérant qu'il convient de ne pas isoler un motif de l'attaqué, mais de se référer à la motivation dans son ensemble; que celle-ci expose les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a considéré concrètement que le projet litigieux était conforme au bon aménagement des lieux; que les motifs de l'acte attaqué font précisément ressortir la situation particulière du projet;

qu'il n'est pas contradictoire de décider que le projet est conforme au bon aménagement des lieux et de prévoir, à l'article 1^{er} du dispositif de l'acte attaqué, que le permis d'urbanisme est octroyé "pour autant que la qualité paysagère du site soit respectée et que la couverture végétale aux abords de la nouvelle construction soit renforcée par la plantation de d'arbres de haute venue d'une hauteur minimale de 3,00 m";

que les requérants ne prouvent pas la violation alléguée des principes de bonne administration;

Considérant que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation "des articles 123 et 137 CWATUPE et de l'excès de pouvoir"; qu'ils observent que l'article 1^{er} de l'acte attaqué ne précise pas le lieu exact des plantations, l'essence des plantations, le moment auquel elles doivent être réalisées et le moment auquel elles doivent atteindre 3 mètres; qu'ils font valoir que cette condition porte sur une question qui n'est pas accessoire, à savoir l'inscription du projet dans le cadre paysager du site et qui a été contestée lors de l'enquête publique; qu'ils concluent que la condition ne peut pas être admise et que le moyen est fondé;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants reproduisent l'argumentation exposée dans leur requête;

Considérant qu'un permis d'urbanisme peut être assorti de conditions; que celles-ci doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; que, en aucun cas, elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution ni quant à l'opportunité de s'y conformer ni dans la manière dont elles doivent être exécutées; qu'elles ne peuvent ainsi pas

imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis, ou se référer à un événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou à l'autre d'entre elles, elle ne peut pas être admise;

Considérant que l'article 1^{er} du dispositif de l'acte attaqué prévoit ce qui suit :

" Le permis d'urbanisme sollicité par Messieurs Didier et Thierry BALERIAUX et Monsieur MIGNONE est octroyé pour autant que la qualité paysagère du site soit respectée et que la couverture végétale aux abords de la nouvelle construction soit renforcée par la plantation de d'arbres de haute venue d'une hauteur minimale de 3,00 m";

Considérant qu'il ressort du contexte que les mots "pour autant que la qualité paysagère du site soit respectée" ne constituent en l'espèce la formulation d'aucune condition autonome par rapport au projet autorisé et à la condition qui suit; qu'en ce qu'il critique les mots précités de l'article 1^{er} du permis, le moyen n'est pas fondé;

Considérant qu'en ce qu'il impose le renforcement de la couverture végétale par la plantation d'arbres de haute venue d'une hauteur minimale de 3 mètres, l'acte attaqué impose une condition au sens de l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUPE; que cette condition ne laisse à son destinataire aucun pouvoir d'appréciation incompatible avec l'article précité;

Considérant que le quatrième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un cinquième moyen de la violation "du plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et de l'article 37 CWATUPE et du principe général de bonne administration";

qu'ils soutiennent qu'il résulte du dossier produit par elles et, plus spécialement du "rapport P/S", que la construction litigieuse déborde de la zone d'habitat et est implantée pour partie en zone d'espaces verts au plan de secteur, ce qui viole l'article 37 du CWATUPE et le plan de secteur de Charleroi, qui a valeur réglementaire;

qu'ils ajoutent que l'affirmation selon laquelle la construction est implantée en zone d'habitat révèle une violation du principe de bonne administration, un défaut d'examen complet et minutieux des circonstances de la cause;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les requérants reproduisent l'argumentation exposée dans leur requête;

Considérant que les requérants ne prouvent pas que le projet litigieux est partiellement implanté en zone d'espaces verts au plan de secteur; que l'identité de l'auteur du document produit par les requérants, intitulé rapport P/S, n'est pas révélée; qu'il en va de même des éléments sur la base desquels ce rapport a été établi; qu'il ne permet pas de remettre en cause l'acte attaqué et le dossier administratif, dont il ressort que le projet litigieux est implanté uniquement en zone d'habitat; que les principes de bonne administration n'ont pas été violés;

Considérant que le cinquième moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1.425 euros, sont mis à la charge des requérants, à concurrence de 475 euros chacun.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le treize novembre deux mille quatorze par :

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.