

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 231.993 du 27 juillet 2015

A. 207.273/XIII-6449

En cause :

1. **COMEIN** Michel,
2. **FRANC** Nicole,
ayant tous deux élu domicile
rue de Marchienne 82
6032 Mont-sur-Marchienne,

contre :

1. **la Ville de Charleroi**,
ayant élu domicile chez
Me Olivier JADIN, avocat,
rue Destrée 72
6001 Marcinelle,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **BOTSAS** Georgios,
2. **MAKRIS** Maria,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Jacques SAMBON, avocat,
rue des Coteaux 227
1030 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 8 décembre 2012 par Michel COMEIN et Nicole FRANC qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 11 septembre 2012 par le collège communal de la ville de Charleroi à Georgios BOTSAS et Maria MAKRIS pour la construction d'un immeuble de trois appartements sur un terrain sis rue de Marchienne 108 à Mont-sur-Marchienne, et cadastré section A, n^{os} 459a3 et 459h2;

Vu la requête introduite le 15 février 2013 par laquelle Georgios BOTSAS et Maria MAKRIS demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 25 février 2013 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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

Vu la notification du rapport aux parties, la lettre valant demande de poursuite de la procédure des parties adverses, et les derniers mémoires des parties intervenantes et requérantes;

Vu l'ordonnance du 6 mai 2015, notifiée aux parties, les informant que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 8 juin 2015 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, les requérants, Me Marie BAZIER, loco Me O. JADIN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me Jacques SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

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

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 du recours se présentent comme suit :

1. Les requérants résident rue de Marchienne 82 à Mont-sur-Marchienne, sur une parcelle cadastrée section A, n^o 457n11.

2. Au début de l'année 2007, Georgios BOTSAS et Maria MAKRIS acquièrent le terrain sis sur la parcelle cadastrée section A, n^{os} 459a3 et 459h2, qui est contigu à celui des requérants.

Le 27 janvier 2007, le requérant écrit à l'Echevin de l'Aménagement et du Développement urbain de la ville de Charleroi, pour lui faire part de ses craintes quant à un projet de construction sur le terrain voisin. Il mentionne notamment ce qui suit :

" Lors de la construction de notre maison, les propriétaires ont été dans l'obligation de respecter un recul de la façade par rapport à la mitoyenneté.

[...]

Nous souhaiterions que la même règle soit d'application pour la nouvelle construction. La façade de notre maison avec notre entrée principale est située au nord-ouest du terrain, cad. en face du pignon de la nouvelle construction; vous pouvez comprendre notre inquiétude. [...]"

Le 19 février 2007, l'échevin répond aux requérants que le terrain se trouve en zone d'habitat et ne fait pas l'objet d'un plan communal d'aménagement et que "en ce qui concerne le recul de la façade, il n'y a donc aucune obligation en la matière sauf si le propriétaire prévoit une fenêtre sur le mur de la construction".

3. Le 14 avril 2007, Georgios BOTSAS et Maria MAKRIS introduisent une première demande de permis d'urbanisme en vue de réaliser la "construction d'un immeuble de trois appartements" sur le terrain susvisé.

4. Le 21 avril 2007, les requérants adressent un courrier au collège communal de Charleroi pour faire part de leur opposition à la construction d'une maison avec un pignon mitoyen à leur terrain. Le courrier est rédigé comme suit :

" Nous apprenons la future construction d'un immeuble à appartements sur ce terrain avec pignon mitoyen à notre maison.

Nous nous opposons fermement à l'érection d'un pignon mitoyen à notre maison et ce, pour les motifs suivants :

1) la rue de Marchienne est une rue à vocation résidentielle dans laquelle l'ensemble des maisons est composé de trois façades avec zone de recul à chaque mitoyenneté, ce qui donne un ensemble harmonieux au quartier (Annexe 1)

2) lors de la construction, les propriétaires ont dû respecter un recul de 3 m pour la façade latérale par rapport à la mitoyenneté (en réalité 2,5 m) (Annexe 2 : page 3 de l'acte notarial).

Or cette obligation urbanistique semblerait ne plus être d'application pour ce terrain!?!

3) la façade latérale de notre maison (construite en 1968-69), avec la porte d'entrée, les fenêtres de la salle à manger, du living et des chambres, se trouverait, dans le cas d'un pignon mitoyen, à une distance de +/- 2,4 m. de ce mur ou de plusieurs mètres!

De ce fait, l'entrée et les fenêtres de notre maison se trouveraient emmurées au fond d'une impasse, sans parler de la perte de luminosité et d'ensoleillement! Notez que pour planter un arbre à haute tige, on doit respecter une distance par rapport au voisin; ce qui ne semble pas être le cas pour un mur en face de notre façade!

- 4) Si, malgré notre opposition, la construction de cet immeuble à appartements devait être autorisée, la perte de la valeur de notre maison serait de l'ordre de 35 %!

Le terrain était initialement prévu pour la construction d'une maison unifamiliale en respectant une zone de recul, comme la majorité des maisons de la rue.

Ce terrain a une largeur de 10 m en front de bâtisse. Notre maison est en recul de +/- 2,6 m. de la mitoyenneté; il est donc possible de construire un immeuble avec une façade +/- 7,5 m. avec une zone de recul, comme les autres maisons.

Ce terrain est peut-être trop exigu pour construire des appartements, mais nous ne pouvons en aucun cas subir le fait de voir se dresser, à +/- 2,4 mètres de notre entrée, de nos fenêtres, un mur haut de plusieurs mètres! [...]"

En annexe de ce courrier, les requérants joignent notamment l'acte notarié du 13 octobre 1992 relatif à l'acquisition de leur habitation, qui porte la mention que la "façade latérale Nord [...] ne pourra être élevée à moins de trois mètres de la limite Nord", le cahier des charges "lotissement du Pachy du Château" signé le 20 octobre 1942 est joint à l'acte notarié ainsi qu'un reportage photographique.

5. Le 11 septembre 2007, le collège communal refuse le permis d'urbanisme sollicité. Ce refus est motivé par référence à l'avis du service technique de l'Urbanisme, lequel est rédigé comme suit :

" [...]"

Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble de 3 appartements sur trois niveaux plus comble, avec toiture à double versant parallèle à la voirie;

Considérant que le bien est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi approuvé par Arrêté royal en date du 10/09/1979;

Considérant que le bien n'est repris ni dans un plan communal d'aménagement ni dans un lotissement;

Considérant que le gabarit du projet correspond au gabarit des bâtiments voisins, en tenant compte de la dénivellation de la rue;

Considérant que le projet ne respecte pas les articles 414 et suivants au sujet de l'accès des personnes à mobilité réduite;

Considérant que l'appartement des combles propose un espace séjour très réduit, eu égard aux deux chambres qu'il intègre;

Considérant que le terrain comporte une dénivellation importante qui amène le terrain naturel à l'arrière à plus de 3 m au-dessus du terrain naturel à l'avant;

Considérant qu'il est indispensable que le projet tienne compte de cette dénivellation;

Considérant que le projet fait fi de celle-ci et propose un rez-de-chaussée avec des baies à l'arrière, provoquant un déblai important et des murs de soutènement de part et d'autre de la terrasse;

Considérant que les parcelles voisines proposent un bâtiment avec un niveau de baies de moins en façade arrière de manière à limiter les modifications de relief au sol;

Considérant que la terrasse prévue sera enfermée entre les deux murs de soutènement et le haut talus nécessaire pour rattraper le niveau naturel du terrain;

Considérant que le quartier fait preuve d'une évidente typologie avec des groupes de maisons accolées séparés par moment par un couloir non construit à cheval sur deux parcelles contiguës;

Considérant que ce fait participe grandement à l'ambiance du quartier, et qu'il convient de continuer dans cette voie pour ne pas briser cet ensemble;

Considérant que le projet va à l'encontre de cette typologie en occupant toute la largeur de la parcelle, en lieu et place du couloir précité;

Considérant que le pignon de la maison voisine du numéro 82 a été conçu dans l'esprit développé plus haut et comporte donc des baies assurant un éclairage correct de locaux;

Considérant que le projet prévoit lui un pignon mitoyen nécessairement aveugle provoquant l'opposition entre le pignon précité, à la composition agréable, et un mur vierge de toute baie;

Considérant donc que le projet ne s'intègre pas dans l'esprit de la rue;

Considérant qu'un nouveau projet à cet endroit devra au minimum prévoir un dégagement latéral équivalent à celui de la parcelle voisine et une meilleure prise en compte de la dénivellation naturelle du terrain de manière à limiter les modifications du relief du sol;

Le Service Technique Urbanisme propose au Collège de refuser le permis".

6. Le 6 novembre 2007, Maria MAKRIS introduit, pour le même terrain, une seconde demande de permis d'urbanisme en vue de réaliser la "construction d'un immeuble à appartements".

7. Le 8 février 2008, le service technique de l'urbanisme de la ville de Charleroi donne un avis favorable, qui est rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que le projet est conforme à la destination générale de la zone;

Considérant qu'il a fait l'objet d'un refus direct du Collège communal en date du 11/09/2007 motivé notamment par le fait qu'il proposait un logement au rez-de-chaussée nécessitant une importante modification du relief du sol à l'arrière du bâtiment, qu'il occupait toute la largeur de la parcelle alors que l'immeuble n° 82, (à gauche de la parcelle considérée, présente un passage latéral et qu'il ne

respectait pas le prescrit de l'article 414 du CWATUP relatif à l'accès des personnes à mobilité réduite;

Considérant que le nouveau projet ne prévoit plus de logement au rez-de-chaussée ce qui permet d'une part de ne plus modifier le relief du sol à l'arrière et d'autre part de proposer un garage spacieux;

Considérant que le parti pris dans le précédent dossier d'imposer un dégagement latéral vis-à-vis de l'immeuble 82 l'avait été par le fait que les propriétaires de cet immeuble, alors que le dossier n'était pas soumis à enquête, avait manifesté leur opposition au projet;

Considérant que cette opposition était motivée par le fait que leur titre de propriété leur imposait un dégagement latéral de 3m découlant d'après eux des prescriptions du lotissement dit «du Pachy du Château» datant de 1942;

Considérant que ce dégagement de trois mètres n'a pas été respecté puisque l'on observe aujourd'hui qu'il varie de 2,6 m à 1,85 m;

Considérant que les prescriptions du lotissement précité n'imposent nullement de dégagement latéral;

Considérant que l'acte de propriété fourni par M^{me} Makris avec son nouveau projet ne fait état d'aucune imposition quant à un éventuel dégagement latéral;

Considérant qu'il semble donc que l'imposition de laisser un passage latéral sur la limite nord de la propriété n° 82 soit une décision unilatérale du vendeur de l'époque qui n'est étayée par aucune disposition ou plan réglementaires;

Considérant que l'implantation et gabarit proposés dans ce nouveau projet sont compatibles avec le bâti existant composé de bâtiments établis en ordre fermé ou semi-ouvert;

Considérant que les appartements projetés proposent un espace de vie conforme à ce que l'on peut attendre d'un logement moderne;

Le Service Technique urbanisme propose au Collège de revoir sa proposition précédente et d'émettre un avis favorable préalable sur ce dossier.

[...]"

8. Le 26 février 2008, le collège communal fait sien l'avis rendu par le service technique précité et donne un avis favorable.

9. Le 8 avril 2008, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable au projet présenté. Cet avis est motivé comme suit :

" [...]

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

[...]

Considérant l'avis favorable émis par le Collège Communal en date du 08/02/2008;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble à 3 appartements, comprenant rez + 2 + combles aménagés, de type trois façades, avec toiture à double versant et faîte parallèle à la voirie;

Considérant que le projet a fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme signifié par l'Administration communale en date du 11 septembre 2007;

Vu la configuration des lieux et le contexte bâti composé majoritairement de volumes simples unifamiliaux, mitoyens ou semi-mitoyens, implantés avec un recul de quelque 6,30 m par rapport au front de voirie, de type rez + 1, avec 2 niveaux de baies en façade avant;

Considérant de ce fait que la projection d'un immeuble comprenant 3 appartements au sein d'une telle zone va totalement à l'encontre de la destination de cette dernière;

Considérant que, au regard de la situation existante, une telle densité est en rupture totale avec le contexte existant; que le SDER, tel qu'adopté le 24 mai 1999 par le Gouvernement Wallon, retient que «Dans les villages, on préférera une densification du centre en harmonie avec les caractéristiques locales» (SDER, 3^{ième} partie, point, 1.4.B., p. 152);

Considérant que si ce Schéma encourage la densification de l'urbanisation, celle-ci ne peut cependant nuire à la qualité de vie; qu'à ce propos, il entend promouvoir l'organisation d'ensembles structurés autour d'un centre ainsi qu'une densification de celui-ci en harmonie avec les caractéristiques locales; que tel n'est pas le cas de la présente;

Considérant que le dossier est incomplet au sens de l'article 285 3 b) du Code précité du point de vue des courbes de niveau et des coupes indiquant le relief actuel du terrain et le profil projeté, avec indications cotées des remblais ou déblais par rapport aux terrains voisins;

Considérant que le projet présente en façade avant et arrière une lucarne; que cet élément architectural n'est pas représentatif du cadre bâti environnant;

Considérant que le projet ne respecte pas les articles 414 et 415 du Code 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;

Considérant de plus, que la demande est non conforme aux arrêtés du 15/02/1996 relatifs à l'isolation thermique et à la ventilation des bâtiments (CWATUP, Chapitre XVII bis);

Considérant que le matériau de parement principal proposé pour les élévations est la brique de ton rouge-brun; qu'il convient d'adopter en lieu et place une brique de teinte rouge ou brune uniforme et non nuancée;

Au vu de ce qui précède;

J'émet un AVIS DEFAVORABLE au projet présenté".

10. Le 15 avril 2008, l'architecte de Maria MAKRIS dépose un nouveau plan d'implantation qui mentionne les courbes de niveau ainsi qu'un reportage photographique des lieux.

11. Le 10 juin 2008, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

Le permis est motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que suite à l'avis défavorable de Monsieur le Fonctionnaire délégué, un nouveau reportage photographique des lieux a été réalisé par l'auteur de projet, que ce dernier démontre que la majorité des immeubles sont de type rez + 2 + combles et présentent trois niveaux de baies, qu'en ce le projet est identique au contexte bâti environnant;

Considérant que l'implantation d'appartements de dimensions suffisantes et présentant un confort de vie optimal ne va aucunement à l'encontre de la destination principale de la zone, qu'elle n'en compromet aucunement le caractère architectural;

Considérant que compte tenu de qui précède le bâtiment projeté s'inscrit bien dans les circonstances architecturales locales;

Considérant qu'on ne peut considérer ce quartier de Mont-sur-Marchienne comme un «village», que le SDER ne s'oppose pas la mixité de logements;

Considérant que Charleroi, historiquement est composé de quinze anciennes communes et que le développement de ces dernières s'est opéré à partir de quinze centres bien distincts, que la densification de Charleroi ne peut pas se concevoir uniquement qu'à [sic] partir du centre de la Section de Charleroi;

Considérant que les coupes, vues en plan, plan d'implantation comportaient l'indication de nombreux points de niveau permettant de se rendre compte que le projet n'occasionnait ni remblais, ni déblais si ce n'est dans la zone de recul devant l'immeuble projeté par ailleurs identique à celle des bâtiments voisins;

Considérant que ce problème de déblais était notamment l'un des motifs qui avait conduit au refus du 11/09/2007 et que le projet a été modifié de manière à ne plus présenter de mouvements de terres inopportuns ou importants;

Considérant qu'il ressort du reportage photographique complémentaire que les lucarnes projetées ne constituent en rien un cas isolé dans la rue de Marchienne;

Considérant que le projet ne présente plus de logement au rez-de-chaussée, n'est pas pourvu d'un ascenseur et que par conséquent les articles 414 et 415 relatifs à l'accessibilité de personnes à mobilité réduite ne s'applique pas dans le cas présent;

Considérant qu'il s'agit là d'un point qui avait également conduit au refus précité, qu'il a été également corrigé dans le présent projet;

Considérant que le logement qui était alors prévu au rez-de-chaussée a été remplacé par des emplacements de garages en rapport avec le nombre d'appartements projetés, répondant ainsi à une remarque récurrente de Monsieur le Fonctionnaire délégué dans les projets d'immeubles à appartements;

Considérant que Monsieur le Fonctionnaire délégué ne précise pas en quoi la demande n'est pas conforme aux arrêtés du 15/02/1996 relatifs à l'isolation thermique et à la ventilation des bâtiments alors que le calcul fourni par l'auteur de projet présente un niveau d'isolation thermique inférieur [sic] au niveau requis;

Considérant cependant que l'auteur de projet a été invité à vérifier ses calculs et qu'il produit un nouveau calcul qui confirme le précédent;

Considérant que par ailleurs un immeuble à appartements est moins énergivore qu'une habitation unifamiliale;

Considérant que pendant des années, la région wallonne a imposé des briques de ton rouge brun, que celles-ci semblent désormais proscrites sans justification véritable, que de l'uniformité naît l'ennui, que le matériau proposé ne pose pas de problème d'intégration dans le bâti avoisinant;

[...]".

12. Le 4 septembre 2008, le requérant introduit un recours en annulation devant le Conseil d'Etat (A. 189.744/XIII-5098) à l'encontre de ce permis d'urbanisme.

13. Le 11 septembre 2012, en réaction au rapport de l'auditeur concluant à l'annulation, le collège communal de la ville de Charleroi décide de retirer le permis d'urbanisme octroyé le 10 juin 2008.

Le même jour, soit le 11 septembre 2012, le collège communal octroie un nouveau permis d'urbanisme, davantage motivé sur le plan formel. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, motivé comme suit :

" [...]

Considérant qu'en date du 4 juillet 2012, le Conseil communal a adopté provisoirement le projet de schéma de structure communal;

Considérant que ce document à valeur d'orientation, donne, au stade de l'adoption provisoire, une indication résultant des études d'aménagement du territoire menées sur le territoire communal par un bureau d'études agréé en concertation avec les diverses autorités concernées;

Considérant que dans ce contexte, la rue de Marchienne est située dans l'agglomération intérieure, soit une grande première couronne, où l'objectif de densité est de 30 à 40 logements à l'hectare minimum;

Considérant que l'implantation d'un immeuble de trois appartements dans une telle zone est susceptible de contribuer à rencontrer cet objectif de manière raisonnable;

Considérant l'absence de prescription urbanistique réglementaire applicable au bien;

Considérant que le recul latéral de 3 m sur la parcelle de Monsieur COMEIN résulte, non pas d'une prescription urbanistique réglementaire, mais d'une obligation civile inscrite dans son acte notarié;

Considérant dès lors le caractère unilatéral - quasi léonin [sic] - de ce recul de 3 m sur la parcelle COMEIN;

Considérant, en outre, que ledit recul n'a pas été respecté lors de la construction COMEIN puisque ramené à un passage allant de 1,85 m à l'arrière à 2,6 m à l'avant;

Considérant que l'hypothèse d'une contrainte semblable, à savoir un recul latéral sur la propriété MAKRIS- BOTSAS, n'a aucun fondement; qu'elle est donc erronée;

Considérant par conséquent que l'implantation de la construction COMEIN ne peut constituer une contrainte hypothéquant l'urbanisation de la parcelle MAKRIS -BOTSAS, a fortiori eu égard au non respect par Monsieur COMEIN de la largeur du passage latéral;

Considérant que dans son rapport, l'auditeur du Conseil d'Etat souligne que le permis d'urbanisme du 10 juin 2008 n'explicitait pas les raisons pour lesquelles l'absence de zone de recul sur la propriété MAKRIS - BOTSAS était admissible et jugée compatible avec le bon aménagement des lieux, alors que la justification du revirement d'attitude du Collège communal figurait dans le rapport du service technique du 8 février 2008 dont le Collège communal a fait siennes les conclusions sans que ce rapport ne soit reproduit, annexé ou visé dans l'acte attaqué;

Considérant dès lors qu'il est nécessaire de rencontrer les remarques de l'auditeur au travers d'un nouveau permis explicitant la justification du revirement d'attitude de l'autorité;

Considérant qu'il serait anormal de grever le bien faisant l'objet de la demande d'une contrainte résultant d'une construction irrégulière conçue sur base d'une hypothèse erronée [sic];

[...]"

Considérant que, dans son mémoire en réponse, la Région wallonne soutient qu'elle doit être mise hors de cause, la décision de délivrer le permis d'urbanisme étant l'œuvre du seul collège communal de la ville de Charleroi;

Considérant que la seconde partie adverse a été amenée à donner un avis dans le cadre du projet présenté; que, même si cet avis n'est pas contraignant et n'a d'ailleurs pas été suivi, la seconde partie adverse a participé à l'élaboration de l'acte attaqué;

Considérant que la participation de l'administration régionale de l'urbanisme à la procédure revêt une importance particulière dans la matière des permis d'urbanisme et de lotir, même lorsqu'elle ne doit émettre qu'un avis simple; que, partant, elle doit être maintenue à la cause lorsqu'elle est conduite à émettre un avis, même si celui-ci n'est pas suivi; que la demande de mise hors de cause ne peut être accueillie;

Considérant que les requérants prennent un moyen unique de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des

actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration, du défaut de motifs adéquats, de l'erreur manifeste d'appréciation quant au respect du bon aménagement des lieux et de l'excès de pouvoir; qu'ils font grief à la première partie adverse d'avoir autorisé les consorts BOTSAS-MAKRIS à maintenir l'immeuble à appartements de type trois façades qu'ils ont construit sur leur terrain sans zone de recul latéral par rapport à la limite de mitoyenneté avec la propriété des requérants; qu'ils relèvent que la première partie adverse n'ignore pas qu'un tel immeuble, sans zone de recul latérale au moins équivalente à celle existant sur leur terrain, leur cause préjudice et ne s'intègre pas dans l'esprit de la rue puisque c'est notamment pour ces raisons qu'elle a refusé d'abord le permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble quasi identique; qu'ils soutiennent que le permis attaqué ne mentionne pas de raisons suffisantes et adéquates qui permettent de comprendre ce revirement d'attitude, qu'il n'explique pas en quoi l'absence d'une zone de recul latérale n'aurait désormais plus d'impact négatif sur le bâti contigu existant et serait compatible avec un bon aménagement des lieux malgré le fait que le permis litigieux soit un permis de régularisation, qui requiert donc une motivation démontrant que l'appréciation de ce bon aménagement n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli;

qu'ils observent que la première partie adverse se contente d'une part, de critiquer le fait que la zone de recul existante sur le terrain des requérants n'atteint pas 3 m mais varie de 2,6m à 1,85m et, d'autre part, de reproduire l'avis favorable de son service de l'urbanisme du 8 février 2008 sur lequel elle se base pour conclure de façon incompréhensible qu'il serait anormal de grever le bien de Georgios BOTSAS et Maria MAKRIS "d'une contrainte résultant d'une construction irrégulière conçue sur base d'une hypothèse erronée";

qu'ils font valoir que leur habitation a le mérite de respecter la typologie des lieux puisqu'elle a été construite avec une zone de recul latérale même si celle-ci n'atteint pas 3m, ce qui n'est pas le cas de l'immeuble litigieux;

qu'ils constatent enfin, qu'afin d'émettre un avis favorable, le service technique de l'urbanisme affirme sans plus d'explications que l'implantation de l'immeuble litigieux est compatible avec le bâti existant composé de bâtiments établis en ordre fermé ou semi-ouvert, alors que c'est inexact; qu'ils relèvent que, d'ailleurs, dans son rapport précédent, qui était défavorable et qui a conduit à la décision de refus du 11 septembre 2007, il relevait que cet immeuble allait à l'encontre de la typologie du quartier en occupant toute la largeur de sa parcelle de terrain et que son pignon mitoyen aveugle provoquerait une opposition avec le leur alors qu'il comportait des baies assurant un éclairage correct des locaux;

qu'ils estiment dès lors que la première partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation quant au respect du bon aménagement des lieux en délivrant le permis litigieux, d'autant que la motivation est insuffisante, inadéquate et ne permet pas de comprendre son revirement d'attitude;

Considérant que la première partie adverse répond que le permis indique clairement les raisons pour lesquelles l'absence de zone de recul latéral est admissible; qu'elle précise qu'effectivement, c'est à tort que les requérants estiment qu'une zone de recul aurait dû être imposée puisque, comme le souligne le permis, le terrain litigieux n'est couvert par aucun plan communal d'aménagement ou permis de lotir; qu'elle précise encore que, quand bien même, le terrain litigieux serait compris dans le "lotissement du Pachy château" - quod non -, celui-ci n'impose nullement une telle zone de recul latérale;

qu'elle relève que les requérants se sont vus imposer une telle zone de recul uniquement par leur acte notarié qui prévoyait une telle zone non aedificandi de 3 mètres de large, largeur d'ailleurs non respectée, et que l'acte notarié d'achat du terrains par les consorts BOTSAS-MAKRIS n'impose nullement une telle zone de recul; qu'il en résulte, selon elle, et plus particulièrement des considérants de l'acte attaqué que ce dernier est "manifestement motivé" quant à l'absence d'une zone de recul latéral; qu'elle affirme qu'en conséquence, la position des requérants est manifestement non fondée et que ceux-ci tentent de substituer leur appréciation du bon aménagement du territoire à celui de la partie adverse; qu'elle rappelle qu'il ne revient pas au Conseil d'Etat de statuer en opportunité et donc de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative;

qu'elle fait valoir que, outre le fait que les requérants restent en défaut d'expliquer en quoi elle aurait commis une erreur manifeste d'appréciation, il peut être aisément constater que le voisin de gauche en regardant la façade de l'immeuble des requérants ne dispose pas plus de recul latéral et que, de même, l'immeuble de droite du terrain litigieux et les quelques immeubles qui suivent ne disposent eux non plus d'aucun recul latéral; qu'elle estime que, partant, "l'immeuble litigieux projeté n'est donc en rien extraordinaire dans ledit quartier";

qu'elle ajoute qu'elle "est d'ailleurs en droit de se demander si [les] requérant[s] dispose[nt] d'un intérêt au recours dans la mesure où [leur] plainte concerne essentiellement voire uniquement l'absence d'une telle zone de recul (zone non aedificandi latérale) qui [leur] permettrait de continuer de bénéficier d'une luminosité attrayante, ou en tout cas suffisante puisque, à suivre ce qu'il[s] désirerai[en]t, le mur pignon de l'immeuble à construire sur le terrain litigieux, serait distant de 5 m de [leur] mur pignon";

qu'elle relève que "tout au plus, ce problème pourra faire l'objet d'une action devant le Juge de Paix en indemnisation d'un éventuel trouble anormal de voisinage"; qu'elle estime que les requérants "ont, cependant, eu la chance de bénéficier pendant 16 ans d'un terrain vague juste à côté de leur immeuble" et qu'ils "savaient, ou en tout cas, devaient savoir depuis l'acquisition de leur immeuble en 1992, que le terrain litigieux était destiné à être construit un jour ou l'autre"

Considérant que les intervenants font tout d'abord valoir que le permis concerne un projet différent de celui qui a donné lieu à un refus le 11 septembre 2007; qu'ils estiment, s'appuyant sur la motivation, que la première partie adverse manifeste le caractère compatible du projet avec le caractère architectural des lieux et qu'à cet égard, il ne suffit pas aux requérants de faire valoir leur propre perception des choses pour justifier l'allégation d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'en ce qui concerne la problématique de la zone de recul latéral, ils observent que le collège communal a rappelé que sa première analyse s'est fondée sur une appréciation juridique erronée des données applicables à l'espèce; qu'ils relèvent aussi que le fonctionnaire délégué n'avait pas fondé son avis défavorable sur cette problématique; qu'ils soutiennent que, partant, le collège communal pouvait se fonder sur le rapport du service technique de l'urbanisme du 8 février 2008 pour "revoir sa position précédente et [...] émettre un avis favorable";

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les intervenants répètent leur argumentation en soulignant que, selon eux, la première partie adverse "justifie cette fois en fait les raisons pour lesquelles elle estime que le projet, malgré l'absence de recul latéral, est conforme au bon aménagement des lieux; qu'ils rappellent que l'avis du service technique de l'urbanisme du 8 février 2008 justifie le revirement d'attitude et relèvent que, dans le rapport précédant l'arrêt d'annulation du premier permis d'urbanisme, l'auditeur constatait que dans cet avis, ledit service "propose bien une justification à ce revirement d'attitude", mais que cet avis n'était toutefois ni reproduit dans l'acte attaqué ni annexé à ce dernier, ni même visé; qu'ils font valoir que l'acte attaqué fait siennes les conclusions figurant dans ce rapport dudit service et reproduit entièrement celles-ci;

Considérant, sur le moyen unique, qu'en vertu de l'article 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'article 108, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux; que cette notion évolutive se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité

compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait; que l'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport aux propriétés voisines dont l'environnement sera sensiblement modifié;

Considérant qu'en l'espèce, la seule contrainte planologique qui s'impose au terrain litigieux est le plan de secteur, lequel range la parcelle litigieuse en zone d'habitat; qu'en effet, le document intitulé "lotissement du Pachy du château" n'est pas applicable en l'espèce et de surcroît, ne contient aucune prescription relative au respect d'une zone de recul latérale; que, comme le souligne la première partie adverse, le requérant s'est vu imposer une telle zone non aedificandi de trois mètres de large, uniquement par son acte notarié;

Considérant que, dans sa décision de refus de permis du 11 septembre 2007 relative à une première demande quelque peu différente quant à la composition du rez-de-chaussée, le collège communal, s'appuyant sur un rapport du service de l'urbanisme, avait considéré ce qui suit :

" [...]

Considérant que le quartier fait preuve d'une évidente typologie avec des groupes de maisons accolées séparés par un couloir non construit à cheval sur deux parcelles contiguës;

Considérant que ce fait participe grandement à l'ambiance du quartier, et qu'il convient de continuer dans cette voie pour ne pas briser cet ensemble;

Considérant que le projet va à l'encontre de cette typologie en occupant toute la largeur de la parcelle, en lieu et place du couloir précité;

Considérant que le pignon de la maison voisine du numéro 82 a été conçu dans l'esprit développé plus haut et comporte donc des baies assurant un éclairage correct des locaux;

Considérant que le projet, prévoit lui un pignon mitoyen nécessairement aveugle provoquant l'opposition entre le pignon précité, à la composition agréable, et un mur vierge de toute baie;

Considérant donc que le projet ne s'intègre pas dans l'esprit de la rue;

[...]"

et de conclure "qu'un nouveau projet à cet endroit devra au minimum prévoir un dégagement latéral équivalent à celui de la parcelle voisine [...]"

Considérant que l'acte attaqué, s'il indique les motifs qui justifient en droit l'absence d'une zone de recul latérale, l'autorité exposant qu'aucune prescription urbanistique réglementaire n'oblige le demandeur de permis à devoir reculer l'implantation de son immeuble par rapport à la limite latérale, reste toutefois en défaut d'indiquer les raisons pour lesquelles l'absence de zone de recul latérale est admissible en fait et jugée compatible avec le bon aménagement des lieux caractérisés, à suivre la décision du 11 septembre 2007, par "une évidente typologie avec des groupes de maisons accolées séparés par un couloir non construit à cheval sur deux parcelles contiguës";

Considérant toutefois, que, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre pourquoi, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude; qu'à ce titre, l'indication des raisons pour lesquelles l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni ne font apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction;

Considérant que l'acte attaqué propose bien une justification à ce revirement d'attitude; qu'en effet, l'autorité expose que les requérants n'ont eux-mêmes pas respecté le recul latéral de 3 m que leur imposait leur acte notarié, de sorte qu'il serait "anormal de grever le bien faisant l'objet de la demande d'une contrainte résultant d'une construction irrégulière conçue sur base d'une hypothèse erronée"; que, néanmoins, cette justification n'est ni suffisante ni adéquate; qu'en effet, d'une part, la circonstance que l'immeuble des requérants a été construit sans totalement respecter le recul latéral de 3 m imposé par leur acte notarié est sans incidence sur l'appréciation en fait du bon aménagement des lieux, outre qu'il s'agit du non respect d'une obligation purement conventionnelle qui échappe à la police de l'urbanisme; que, d'autre part, il n'est pas établi que l'analyse livrée par la première partie adverse dans son refus de permis du 11 septembre 2007 repose sur "une appréciation juridique erronée des données applicables à l'espèce", comme le prétendent les intervenants; qu'au contraire, dans son courrier du 19 février 2007, l'échevin de l'urbanisme de la ville de Charleroi écrit, en réponse à un courrier du requérant, que "le terrain se trouve en zone d'habitat et ne fait pas l'objet d'un plan communal d'aménagement et "qu'en ce qui concerne le recul de la façade, il n'y a donc aucune obligation en la matière sauf si le propriétaire prévoit une fenêtre sur le mur de la construction"; que, de même, lorsque l'avis du fonctionnaire délégué est sollicité, le 8 mai 2007, les services administratifs de la ville de Charleroi indiquent

que "le bien concerné n'est repris ni dans un lotissement ni dans un plan communal d'aménagement"; qu'enfin, lorsqu'elle refuse le permis, le 11 septembre 2007, certes pour un projet différent quant à la composition du rez-de-chaussée, la première partie adverse fait référence à un problème d'éclairage des locaux des requérants par la présence proche d'un pignon aveugle, lequel ne s'intégrerait pas dans l'esprit de la rue, sans qu'aucune référence ne soit faite à une quelconque obligation réglementaire de recul latéral de 3 m, cette appréciation étant réalisée uniquement au regard des circonstances de fait et du bon aménagement des lieux;

Considérant que, quand bien même la première partie adverse se serait fondée sur une hypothèse erronée en 2007 lorsqu'elle a refusé de répondre favorablement à une première demande de permis d'urbanisme, en l'occurrence, une obligation de respecter un recul latéral de 3 m en réalité inexistante, ce constat ne suffit pas à expliquer en quoi concrètement le projet s'intègre, désormais, harmonieusement au contexte urbanistique existant et, plus particulièrement, par rapport à la propriété voisine appartenant aux requérants, dont l'environnement sera sensiblement modifié;

Considérant que les conclusions de l'avis du service technique de l'urbanisme du 8 février 2008 de la ville de Charleroi, reproduites dans l'acte attaqué et que "en date du 26/02/2008, le Collège [dit avoir] fait siennes", ne justifient pas non plus en fait de manière suffisante et adéquate le revirement d'attitude; qu'en effet, après avoir constaté qu'il n'existait aucune obligation juridique de laisser un passage latéral, l'avis avance, comme seule justification du bon aménagement des lieux au regard de l'habitation des requérants, que "l'implantation et [le] gabarit proposés dans ce nouveau projet sont compatibles avec le bâti existant composé de bâtiments établis en ordre fermé ou semi-ouvert";

Considérant qu'enfin, contrairement à ce que soutient la première partie adverse dans son mémoire en réponse, la situation des voisins de gauche des requérants et celle des voisins situés à droite de l'immeuble litigieux ne sont pas comparables à la situation des requérants, en ce qu'aucune de ces maisons n'a son entrée principale ainsi que des pièces de vie situées en façade latérale nord, ce qui est le cas des requérants;

Considérant, par conséquent, que si l'acte attaqué aborde la question de l'absence de zone de recul latérale, il reste en défaut d'examiner concrètement sa compatibilité avec le bon aménagement des lieux; que, dans cette mesure, le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 11 septembre 2012 par le collège communal de la ville de Charleroi à Georgios BOTSAS et Maria MAKRIS pour la construction d'un immeuble de trois appartements sur un terrain sis rue de Marchienne 108 à Mont-sur-Marchienne, et cadastré section A, n^{os} 459a3 et 459h2.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 600 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 350 euros, et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 250 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept juillet deux mille quinze par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.