

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 235.301 du 30 juin 2016

A. 213.791/XIII-7119

En cause :

VAN LAERE Chantal,
ayant 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 Bénédicte HENDRICKX, avocat,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

la Ville de Châtelet,
ayant élu domicile chez
Me Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montignies-sur-Sambre.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 22 septembre 2014 par Chantal VAN LAERE qui demande l'annulation de la décision prise le 27 juin 2014 par le fonctionnaire délégué d'accorder à Philippe LE HODEY un permis d'urbanisme conditionnel ayant pour objet la construction d'un ensemble de trois maisons rue Gendebien et de onze maisons rue du Vieux Pont, sur une parcelle sise à Châtelineau, rues Gendebien et du Vieux Pont, cadastrée Châtelineau 1, section A, n^{os} 262r et 262s;

Vu la requête introduite le 25 novembre 2014 par laquelle la ville de Châtelet demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 4 décembre 2014 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. RENDERS, 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, le dernier mémoire de la partie adverse, ainsi que les lettres valant dernier mémoire des parties requérante et intervenante;

Vu l'ordonnance du 3 mai 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 2 juin 2016 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Ph. HERMAN, avocat, comparaissant pour les parties requérante et intervenante, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, 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 de la cause se présentent comme suit :

1. Philippe LE HODEY introduit, au nom de l'indivision LE HODEY, une demande de permis d'urbanisme du 15 novembre 2013 pour le bien sis rue Gendebien et rue du Vieux Pont à 6200 Châtelineau, cadastrée Châtelineau 1, section A, n^{os} 262r et 262s ayant pour objet la construction d'un premier ensemble de trois maisons (du côté de la rue Gendebien) et d'un second ensemble de neuf maisons (du côté de la rue du Vieux Pont).

Cette demande est transmise à la ville de Châtelet et au fonctionnaire délégué dès lors que la parcelle concernée se trouve pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone non affectée (zone blanche) au plan de secteur de Charleroi.

Chantal VAN LAERE, partie requérante, réside et est domiciliée dans l'immeuble sis rue du Vieux Pont 25, dont elle est propriétaire.

2. A la suite d'un courrier du 29 janvier 2014 du fonctionnaire délégué, la demande de permis d'urbanisme est complétée le 20 février 2014.

3. Le 6 mars 2014, le fonctionnaire délégué accuse réception du dossier complet, précise en quoi le projet s'écarte du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) du 17 mars 2003 et la procédure d'instruction qui sera suivie. Il signale également que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, raison pour laquelle il n'est pas requis le dépôt d'une étude d'incidences sur l'environnement.

4. Du 21 mars au 4 avril 2014, l'enquête publique se déroule. Sept réclamations sont introduites à cette occasion, dont celle de la partie requérante. Deux remarques verbales sont également formulées, notamment par la partie requérante.

5. Le 24 mars 2014, INFRABEL informe le fonctionnaire délégué ne pas avoir de remarque à formuler sur le projet litigieux.

6. Le 26 mars 2014, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable.

7. Le 3 avril 2014, la S.N.C.B.-STATIONS émet un avis favorable à la condition que "le projet n'empiète pas sur le domaine S.N.C.B.-STATIONS et qu'aucun rejet d'eau n'ait lieu sur notre domaine".

8. Le 23 avril 2014, la direction des routes de Charleroi (DGO1) émet un avis favorable conditionnel.

9. Le 25 avril 2014, le collège communal de la ville de Châtelet émet un avis favorable pour les constructions implantées rue Gendebien et un avis défavorable pour les onze constructions projetées dans la rue du Vieux Pont.

10. Par un courrier du 7 mai 2014, l'auteur de projet écrit ce qui suit au fonctionnaire délégué :

" [...]

L'avis défavorable de la commune se base essentiellement sur l'aspect mobilité. Elle constate en effet que cette rue en cul de sac présente certaines difficultés, notamment d'accès et de visibilité au droit du carrefour entre les deux voiries Gendebien et Vieux Pont. Cet aspect ne nous avait évidemment pas échappé. Sur notre conseil, l'indivision LE HODEY a eu l'occasion d'acquérir la maison de coin entre les deux rues. Cette maison dispose d'un garage - de dimensions

réduites - qui pourrait, s'il est démoli, élargir le carrefour et résoudre parfaitement la question de l'accès et de la visibilité.

Nous pouvons évidemment vous communiquer toutes les pièces attestant de cette situation et de la ferme intention de prendre en charge ces ouvrages d'élargissement du carrefour, qui seront ensuite cédés au domaine public.

La sécurité des lieux sera ainsi nettement améliorée, tant pour le passage des camions de l'ICDI, des livraisons que pour le léger accroissement de circulation des 11 maisons supplémentaires. (Nous rappelons que les premières esquisses prévoyaient une urbanisation de plus de 30 logements). On est donc loin du compte.

[...]"

11. Le 27 juin 2014, le fonctionnaire délégué accorde le permis d'urbanisme sollicité sous conditions.

Cette décision est motivée comme suit :

" Le fonctionnaire délégué,

[...]

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de Charleroi, le bien se situe pour partie en zone d'habitat et pour solde en zone non-affectée (zone blanche) (arrêté royal du 10/09/1979 - établissement du plan de secteur);

[...]

Considérant que le projet s'écarte du règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 17/03/2003 pour les motifs suivants : non conforme du point de vue de l'implantation et du matériau de toiture;

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité conformément à l'article 127 § 3 du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 21/03/2014 au 04/04/2014;

Considérant que 7 réclamations ont été introduites lors de cette enquête publique; que les remarques émises peuvent être résumées comme suit :

- le nombre d'habitations à front de la rue du Vieux Pont est trop important et ce compte tenu de la largeur du terrain (90 m) et de l'urbanisme aéré de la rue;
- les emplacements de parkings privés sont insuffisants (minimum 2 voitures par ménage);
- l'entrée et la sortie de la rue du Vieux Pont est dangereuse et marquée par un manque de visibilité;
- la largeur de la voirie reste limitée pour accueillir 11 habitations supplémentaires qui engendreront un manque de sécurité;
- l'égouttage situé dans la rue du Vieux Pont n'est pas adapté pour les nouvelles constructions;
- le projet engendrera des nuisances sonores en plus de celles de «CARINOX» et de la S.N.C.B.;
- le projet aura une incidence négative sur la qualité de vie des habitations situées à proximité;
- la hauteur des maisons situées à front de la rue Gendebien n'est pas adaptée aux autres habitations (maisons de type bel étage);

- l'entrée et la sortie des garages pour les habitations situées faces à la rue Gendebien sont très dangereuses compte tenu de la situation des lieux;
- la récupération des eaux pluviales alors que la rue du Vieux Pont est régulièrement inondée;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 26/03/2014;

Considérant que l'avis du Collège communal de et à Châtelet, sollicité en date du 06/03/2014 et transmis en date du 06/05/2014, est favorable conditionnel : avis favorable pour la construction des 3 habitations prévues à front de la rue Gendebien et avis défavorable pour la construction des 11 habitations prévues à front de la rue du Vieux Pont;

[...]

Considérant que le projet consiste en la construction de 14 logements sur une parcelle située en partie à front de la rue Gendebien et en partie à front de la rue du Vieux Pont; que le projet se compose de 4 «blocs d'habitations»; que le bloc situé à front de la rue Gendebien se compose de 3 habitations unifamiliales avec garages; que les 3 autres blocs sont situés rue du Vieux Pont;

Considérant que l'article 21 du Code précité stipule à propos du plan de secteur, quant à la zone sans affectation, «Sauf pour les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes qu'il n'affecte pas, après avis de la commission régionale, le Gouvernement désigne les secteurs d'aménagement qui font l'objet d'un plan»; que l'article 26 du Code précité stipule que «la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. Les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie, les établissements socioculturels, les constructions et aménagements de services publics et d'équipements communautaires, de même que les exploitations agricoles et les équipements touristiques ou récréatifs peuvent également y être autorisés pour autant qu'ils ne mettent pas en péril la destination principale de la zone et qu'ils soient compatibles avec le voisinage. Cette zone doit aussi accueillir des espaces verts publics»;

Considérant que le projet, consistant en la création de logements, renforce l'affectation d'habitat du plan de secteur; qu'il contribuera à diversifier l'offre en logements au sein de la commune; qu'en ce qui concerne la zone sans affectation du plan de secteur, tout projet y est conforme, puisque le plan de secteur n'y précise aucune affectation; que néanmoins, le projet s'écarte du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne l'implantation et le matériau de toiture;

Considérant que l'article 127, § 3 du Code précité stipule que «Pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation obligatoire visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o, lorsqu'il s'agit d'actes et travaux visés au § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, 2^o, 4^o, 5^o, 7^o et 8^o, et qui soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, le permis peut être accordé en s'écartant du plan de secteur, d'un plan communal d'aménagement, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan d'alignement»;

Considérant d'une part que l'enquête publique requise a été réalisée selon le prescrit du Code; que cette enquête a suscité 7 réclamations telles que précitées; que d'autre part, le projet se situant pour partie en zone non affectée, en application de l'article 127, § 1^{er}, 4^o, le fonctionnaire délégué est l'autorité compétente pour toute demande de permis d'urbanisme;

Considérant qu'en ce qui concerne les 3 maisons sises rue Gendebien (habitations n° 12 à 14), construites en ordre fermé, elles se composent chacune d'un volume

principal et d'un volume secondaire arrière; que les trois habitations font au total $\pm 20,5$ m de large et ont une profondeur de 13,5 m; que le volume principal est couvert d'une toiture à 2 versants dont la hauteur sous corniche est comprise entre 5,47 m et 6,67 m; que cette variation de hauteur permet au projet de se connecter aux gabarits différents de ses deux voisins directs; que les volumes secondaires se déploient sur un niveau et sont couverts par une toiture plate; que chaque habitation se compose d'un garage intérieur individuel, d'un séjour avec coin cuisine, d'une salle de bain et de trois chambres (avec grenier aménageable); qu'au regard de la configuration des lieux, le projet permet de combler une dent creuse sur la rue Gendebien et de fermer l'alignement; que la volumétrie proposée est simple et adaptée à la trame bâtie;

Considérant qu'en ce qui concerne les habitations située rue du Vieux Pont, celles-ci s'implantent en 3 groupes (habitations n° 1 à 11); que cette partie de terrain se situe pour partie en zone d'habitat et pour partie en zone sans affectation; que chaque habitation fait 6 m de large, ce qui rappelle les ensembles de logements ruraux traditionnels; que la profondeur des habitations fait $\pm 10,7$ m; que les 2 blocs le plus proche de la voirie existante s'implantent à presque 5,6 m de la limite de cette voirie; que le bloc central s'implante à 9,36 m de cette limite; que la configuration proposée permet un ensoleillement sud; que chaque habitation possède un jardin privé; que les volumes sont couverts par une toiture à 2 versants avec une hauteur sous corniche de 6,15 m pour les deux blocs aux extrémités et une hauteur sous corniche de 6,6 m pour le bloc central, avec un faîtage parallèle à l'alignement; qu'un léger décalage entre les plans du rez-de-chaussée et ceux des étages permet de créer de petites terrasses à l'étage accessibles depuis les chambres; que les habitations se composent toutes d'une cuisine, d'un salon, d'une salle de bain et de trois chambres (+ grenier aménageable); que ces maisons-ci étant plus petites que celles proposées rue Gendebien, un garage intérieur n'est pas prévu; que les véhicules de ces logements seront stationnés soit en limite du domaine public, sur les 2 zones prévues dans la zone de recul à l'avant des maisons, soit dans l'espace parking réservé en arrière-zone; que cette poche de parking est accessible via un chemin d'accès privé en dolomie; que par conséquent, le projet prévoit 6 emplacements en zone de recul rue du Vieux Pont et 14 emplacements de stationnement en zone arrière;

Considérant qu'en ce qui concerne les matériaux, les élévations sont réalisées en briques de parement de ton rouge; que certaines parties sont réalisées en enduit de ton gris; que les toitures à versants sont en tuiles de ton noir; que les toitures plates sont réalisées avec des membranes d'étanchéité;

Considérant que le projet sera construit en 4 phases successives; que la phase 1 consiste en la construction des maisons n° 1, 2, 3 et 4; que la phase 2 consiste en la construction des maisons n° 5, 6 et 7; que la phase 3 consiste en la construction des maisons n° 8, 9, 10 et 11; que la phase 4 consiste en la construction des 3 maisons sises rue Gendebien;

Considérant qu'en égard aux remarques émises lors de l'enquête publique, le projet s'implante sur un terrain d'1/2 hectare; qu'une étude d'incidences sur l'environnement n'était dès lors pas nécessaire conformément aux dispositions du Code de l'environnement, en ce que le projet porte sur des constructions groupées sur une superficie de moins de 2 ha (rubrique 70.11.02 - Constructions groupées visées à l'article 126 du CWATUPE sur une superficie de 2 ha et plus : nécessité d'une EIE); qu'en ce qui concerne la remarque concernant le type d'habitation bel étage rue Gendebien, il n'en est rien puisque les maisons ont un rez-de-chaussée et un étage; qu'en ce qui concerne les problèmes de mitoyenneté évoqués dans une réclamation, ces problèmes restent des problèmes «civils» devant être réglés entre les parties concernées; qu'en ce qui concerne la problématique des entrées et des sorties de garages, le collège communal informe dans son avis qu'une révision du stationnement public n'est pas envisageable dans ce type de

configuration de voirie; que cependant, la mise en place d'une signalisation spécifique pourrait être envisagée; qu'en ce qui concerne les nuisances dues au projet, eu égard à la proximité de la gare de triage de la S.N.C.B. et du site «CARINOX», le projet va justement permettre de créer une barrière autant visuelle qu'acoustique permettant de limiter les nuisances sonores actuelles pour les propriétés riveraines; qu'en ce qui concerne les remarques sur le réseau d'égouttage existant, étant donné que la rue du Vieux Pont ne permet pas le raccordement des habitations à un égouttage public, le demandeur signale installer une chambre de relevage, pour permettre de rejoindre le réseau existant à la rue Gendebien; qu'en ce qui concerne les difficultés d'accès et de visibilité d'entrée/sortie à la rue du Vieux Pont, le demandeur avertit, dans son courrier daté du 07/05/2014, avoir fait l'acquisition de la maison de coin à l'angle de cette dernière avec la rue Gendebien; que cette maison dispose d'un garage qui, le cas échéant, pourra être démoli; que cette proposition permettra d'élargir le carrefour et de résoudre parfaitement la question de l'entrée/sortie de la rue du Vieux Pont sur la rue Gendebien; que cette démolition, si besoin est, devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme auprès de mes services (avec accord du Conseil communal de Châtelet car modification de l'espace destiné au passage du public); qu'elle permettra également d'améliorer la sécurité des lieux pour le passage des camions de l'ICDI ou de livraison éventuelle; qu'en ce qui concerne la remarque sur la non possibilité de faire demi-tour dans la rue du Vieux Pont, grâce à la création de la poche de parking en zone arrière, les nouveaux habitants pourront y faire demi-tour pour rejoindre en marche avant la rue Gendebien; concernant la mobilité et la remarque concernant le nombre de place de parking, 2 zones de 3 emplacements de stationnement sont créées en façade avant rue du Vieux Pont et une poche de 4 places de parking est créée en zone arrière; qu'eu égard au nombre de nouveaux logements (14), il conviendra de créer 2 places de stationnement pour tout nouveau logement; qu'il conviendra dès lors d'ajouter 8 emplacements de stationnement dans la zone prévue à cet effet en arrière-zone, pour proposer au total 28 places de stationnement; qu'il y a également lieu de réaliser un aménagement paysager de cette zone par la plantation d'un arbre à haute tige tous les 5 emplacements de stationnement et la plantation d'une haie d'essence indigène plantée en bouquets, qui atteindra minimum 1,2 m à maturité, afin de délimiter clairement cette zone dédiée aux parkings; que les places de stationnement (autant en zone de recul le long de la rue du Vieux Pont que celles en arrière-zone) seront réalisées en revêtement drainant (dalle gazon, pavés béton ou empierrement);

Considérant qu'afin de répondre à la remarque concernant la largeur de la voirie rue du Vieux Pont, et afin de maintenir les aménagements soignés des abords, il conviendra de reculer l'ensemble des trois blocs d'habitations de 1,5 m vers l'arrière du terrain; que ceci permettra d'y créer un trottoir en pavés de béton de 1,5 m de large, le long de la voirie existante;

Considérant que le projet aura certes un impact sur le cadre de vie des occupants des habitations existantes rue du Vieux Pont; que cet impact est néanmoins minimisé et consiste principalement en l'occupation d'un terrain laissé vide de construction depuis de nombreuses années; que sur le plan technique, le terrain est parfaitement viabilisé; qu'une attention particulière a été apportée en ce qui concerne l'assainissement et le drainage des eaux de ruissellement; qu'en effet, chaque habitation est pourvue d'une citerne d'eau de pluie de 5.000 l;

Considérant qu'au schéma de structure communal, approuvé par le conseil communal en date du 24/06/1996, le bien se situe pour majeure partie en zone d'habitat de forte densité; que cette affectation préconise une densité supérieure à 26 habitations/hectare; que la superficie du terrain fait 0,5 hectare; qu'en proposant la construction de 14 logements, le projet respecte les orientations du schéma de structure communal; que la densité du projet n'est dès lors plus à remettre en cause;

Considérant que les plantations prévues et dessinées sur le plan de la demande de permis, ainsi que les aménagements des abords, devront être réalisés endéans les 6 mois de la réception provisoire des bâtiments de chaque phase (arbres à haute tige à front de la rue du Vieux Pont,...); qu'afin de garantir la viabilité du projet, il conviendra que le phasage des travaux se fasse de la façon suivante :

- phase 1 : construction des habitations n° 8, 9, 10 et 11;
- phase 2 : construction des maisons n° 5, 6 et 7;
- phase 3 : construction des maisons n° 1, 2, 3 et 4;
- phase 4 : construction des 3 maisons sises rue Gendebien;

Considérant que ce phasage permettra de limiter les nuisances pour les riverains durant le chantier; qu'en effet, les engins de chantier et l'approvisionnement se fera via la rue Gendebien; que l'arrière de la parcelle servira de zone de stockage et de distribution; que c'est la raison pour laquelle la construction des maisons rue Gendebien se fera en 4^{ème} phase;

Considérant que, moyennant le respect de l'ensemble des conditions précitées, les lignes de force du paysage sont recomposées; que le projet respecte dès lors le prescrit de l'article 127, § 3 et peut être autorisé;

Au vu de ce qui précède;

D E C I D E

Article 1^{er} : Le permis d'urbanisme sollicité par Mr Philippe LE HODEY est octroyé sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Rue du Vieux Pont, reculer l'ensemble des trois blocs d'habitations de 1,5 m vers l'arrière du terrain, pour y créer un trottoir en pavés de béton de 1,5 m de large, le long de la voirie existante;
- Ajouter 6 emplacements de stationnement dans la poche de parking prévue à cet effet en arrière-zone;
- Réaliser un aménagement paysager de cette poche de parking : plantation d'un arbre à haute tige tous les 5 emplacements de stationnement et plantation d'une haie d'essence indigène plantée en bouquets, qui atteindra minimum 1,2 m à maturité;
- Les places de stationnement (autant en zone de recul le long de la rue du Vieux Pont que celles en arrière-zone) seront réalisées en revêtement drainant (dalle gazon, pavés béton ou empierrement);
- Mettre en œuvre une brique de ton rouge de ton uniforme et non nuancé pour les bâtiments;
- Les plantations prévues et les aménagements des abords devront être réalisés endéans les 6 mois de la réception provisoire des bâtiments de chaque phase (arbres à haute tige à front de la rue du Vieux Pont,...);
- Les travaux sont autorisés par phase :
 1. La phase 1 prend cours à dater de la présente décision;
 2. La phase 2 devra débiter maximum 12 mois après la fin de la phase 1;
 3. La phase 3 devra débiter maximum 12 mois après la fin de la phase 2;
 4. La phase 4 devra débiter maximum 12 mois après la fin de la phase 3;
- Pour le surplus, respecter les plans joints en annexe;
- Sous réserve du respect et sans préjudice du droit des tiers;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que le premier moyen est pris de "l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation des articles 108 [lire 107] et 127, § 1^{er} CWATUPE, 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, en ce qu'il impose l'examen complet des circonstances de la cause"; que la partie requérante souligne, en s'autorisant de l'arrêt S.C.R.L. VILLAGE DE L'EAU D'HEURE EXPLOITATION, n° 223.651 du 30 mai 2013, qu'étant une procédure exceptionnelle dérogeant notamment à la compétence générale du collège communal en matière d'octroi de permis d'urbanisme établie par l'article 108 [lire 107] du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), il appartient au fonctionnaire délégué de justifier sa compétence sur pied de l'article 127, § 1^{er}, du même Code; qu'en l'espèce, elle constate que l'acte attaqué ne précise pas la raison pour laquelle le projet relève de cette disposition; qu'elle expose qu'il y est mentionné que la parcelle concernée se situe pour partie en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi et pour partie en zone non affectée, dans le domaine des installations ferroviaires; qu'elle en déduit que le fonctionnaire délégué fonde sa compétence uniquement sur l'article 127, § 1^{er}, 4° du CWATUPE; qu'elle fait valoir que s'agissant d'un projet mixte, il relevait de la compétence tant du collège communal pour la partie en zone d'habitat que du fonctionnaire délégué pour la partie dans le domaine des infrastructures ferroviaires; qu'elle considère qu'il en résulte que deux demandes de permis devaient être introduites, l'une devant le collège communal, l'autre devant le fonctionnaire délégué, chacun pour ce qui les concerne (C.E., arrêt FUENTES MATEOS et consorts, n° 218.033 du 16 février 2012; arrêt LECLERCQ et consorts, n° 212.669 du 14 avril 2011); que faisant écho à l'arrêt S.P.R.L. P&A, n° 222.393 du 5 février 2013, elle soutient que le projet urbanistique litigieux ne peut être tenu pour indissociable; qu'elle en déduit qu'en accordant le permis pour le tout, le fonctionnaire délégué a violé les articles 108 [lire 107] et 127, § 1^{er}, du CWATUPE; qu'elle ajoute que la motivation de l'acte attaqué viole les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, en ce qu'elle implique que le fonctionnaire délégué serait compétent au seul motif qu'une partie de la parcelle se situe dans le domaine des installations ferroviaires; qu'elle relève encore qu'en tout état de cause, le fonctionnaire délégué n'a pas examiné le caractère indissociable du projet, en violation des principes de bonne administration et sans avoir apprécié de manière complète les circonstances de la cause;

Considérant que la partie requérante réplique que l'arrêt LOMANTO, n° 216.528 du 28 novembre 2011, invoqué par la partie adverse, n'est pas transposable dès lors que la compétence du fonctionnaire délégué se justifiait par la seule nature des travaux autorisés, ce qui n'est pas le cas en l'espèce; qu'elle note que l'argumentation de la partie adverse revient à affirmer que la seule circonstance que le projet se situe, pour partie seulement, en zone non affectée dans le domaine des

infrastructures ferroviaires suffit à justifier de la compétence du fonctionnaire délégué et ce y compris pour la partie du projet située en zone d'habitat et, par conséquent, sans vérifier le caractère indissociable du projet; que s'appuyant sur une argumentation similaire à celle développée dans la requête, elle réfute cette interprétation;

Considérant que l'article 127, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, du CWATUPE dispose ce qui suit :

" §1^{er}. Par dérogation aux articles 88, 89, 107 et 109, le permis est délivré par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué :

[...]

4° lorsqu'il concerne les actes et travaux situés dans une zone à laquelle s'applique la prescription visée à l'article 28 ou dans les domaines des infrastructures ferroviaires ou aéroportuaires et des ports autonomes visés à l'article 21;

[...]" ;

Considérant que la procédure prévue dans cette disposition est une procédure exceptionnelle qui déroge notamment à la compétence générale du collège communal en matière d'octroi de permis d'urbanisme en manière telle qu'il appartient au fonctionnaire délégué de justifier sa compétence en indiquant la raison pour laquelle le projet relève de cet article; qu'en outre, en présence d'un projet urbanistique relevant pour partie du champ d'application de l'article 107 du CWATUPE et pour partie de celui de l'article 127 du même Code, il y a lieu de vérifier si les différentes parties du projet sont indissociables entre elles; qu'un projet doit être tenu pour indissociable lorsqu'entre ses différentes parties il existe un lien d'interdépendance tel qu'elles seraient incomplètes l'une sans l'autre; que ce lien n'est pas établi quand les deux parties peuvent être mises en œuvre indépendamment l'une de l'autre;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que selon les dispositions du plan de secteur de Charleroi, le bien se situe pour partie en zone d'habitat et pour solde en zone non affectée (zone blanche) (arrêté royal du 10/09/1979 - établissement du plan de secteur);

[...]

Considérant que le projet consiste en la construction de 14 logements sur une parcelle située en partie à front de la rue Gendebien et en partie à front de la rue du Vieux Pont; que le projet se compose de 4 «blocs d'habitations»; que le bloc situé à front de la rue Gendebien se compose de 3 habitations unifamiliales avec garages; que les 3 autres blocs sont situés rue du Vieux Pont;

[...] le projet se situant pour partie en zone non affectée, en application de l'article 127, § 1^{er}, 4°, le fonctionnaire délégué est l'autorité compétente pour toute demande de permis d'urbanisme";

Considérant que l'analyse du plan parcellaire cadastral superposé au plan de secteur permet de constater que les parcelles n° 262r et n° 262s sont toutes deux pour partie en zone blanche, non affectée, et pour partie en zone d'habitat; que le projet urbanistique se compose de deux ensembles de maisons, l'un prévu du côté de la rue Gendebien et implanté uniquement sur la parcelle cadastrée n° 262r (3 maisons) et l'autre à ériger du côté de la rue du Vieux Pont et implanté pour partie sur la parcelle cadastrée n° 262r et pour partie sur la parcelle cadastrée n° 262s (11 maisons); que ces deux ensembles de maisons ne sont pas dissociables entre eux dès lors que les emplacements de parking qui leur sont destinés sont regroupés et se trouvent pour partie en zone non affectée; que le second ensemble de maisons est également implanté principalement en zone non affectée et pour le surplus en zone d'habitat; que, partant, le fonctionnaire délégué était bien compétent pour délivrer le permis litigieux en application de l'article 127, § 1^{er}, 4°, pour l'ensemble du projet; que la motivation de l'acte attaqué, précitée, a pu permettre tant au bénéficiaire du permis qu'aux tiers intéressés de comprendre pour quels motifs le fonctionnaire délégué est arrivé à une telle conclusion; que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que le deuxième moyen est pris de "l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la violation de l'article 128, § 2 du CWATUPE, des articles 129bis et quater du CWATUPE tels qu'en vigueur avant leur modification ou abrogation par les articles 77 et 78 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale et pour autant que de besoin de l'article 7 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale et de l'article 129quater du CWATUPE, tel que modifié par le décret du 6 février 2014, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation de l'article 1^{er} du CWATUPE et de la notion de bon aménagement des lieux, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe général de bonne administration en ce qu'il impose l'examen complet des circonstances de la cause"; que la partie requérante rappelle avoir relevé la dangerosité du carrefour formé par la rue du Vieux Pont et de la rue Gendebien dans sa réclamation; qu'elle constate qu'une telle question ressort également de l'avis défavorable du collège communal du 25 avril 2014; qu'elle note que l'auteur de projet admettait, dans sa lettre du 7 mai 2014, cette dangerosité et exposait que le bénéficiaire du permis a acquis l'immeuble situé à l'angle du carrefour et s'engage à démolir le garage à l'origine de cette dangerosité, à réaménager le carrefour et à céder ensuite la voirie ainsi réaménagée à la ville de Châtelet; qu'elle remarque que, dans l'acte attaqué, le fonctionnaire délégué analyse cette proposition et relève que la démolition du garage

devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme auprès de ses services avec accord du conseil communal de la ville de Châtelet au vu de la modification apportée à l'espace destiné au passage du public; qu'elle estime qu'en application des principes généraux de bonne administration, le fonctionnaire délégué devait examiner l'existence ou non de cette dangerosité et, si celle-ci est établie, se prononcer sur la proposition formulée par le demandeur lui-même pour apporter une solution à ce problème et s'il l'estime adéquate l'imposer sous forme de charge d'urbanisme en application de l'article 128, § 2, du CWATUPE; que, faute d'avoir agi en ce sens, elle considère que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé, que le fonctionnaire délégué a commis une erreur manifeste d'appréciation du bon aménagement des lieux et violé l'article 128, § 2, du CWATUPE et les autres dispositions visées au moyen relatives aux modifications de la voirie;

Considérant que la partie adverse reproduit un extrait de l'acte attaqué répondant aux remarques émises lors de l'enquête publique; qu'elle constate que la question de la dangerosité du carrefour a bien été prise en compte et qu'il a été tenu compte de la proposition émise par le demandeur de permis d'élargissement du carrefour par démolition de son garage; qu'elle observe que le fonctionnaire délégué ne pouvait statuer sur le permis d'urbanisme requis pour ce projet urbanistique dès lors que cette demande n'avait pas été introduite; qu'elle ajoute qu'il ne pouvait que tenir compte de l'argumentaire de la partie requérante tel que libellé dans la lettre de réclamation et y répondre; qu'elle conclut que le fonctionnaire délégué a statué en parfaite connaissance de cause et a motivé adéquatement sa décision par rapport à la lettre de réclamation en question;

Considérant que la partie requérante réplique qu'en application de l'article 128, § 2, du CWATUPE, le fonctionnaire délégué devait, d'office selon elle, subordonner la délivrance du permis à la modification de la voirie communale;

Considérant que, dans le dernier mémoire, la partie adverse rappelle le contenu de l'arrêt GAUTHIER n° 133.927 du 15 juillet 2004 et constate qu'en l'espèce, la requérante ne fait pas valoir dans sa lettre de réclamation la question de la dangerosité du carrefour en question; qu'elle soutient que la motivation de l'acte attaqué fait apparaître que le fonctionnaire délégué a bien pris en considération la situation particulière de ce carrefour et le problème de la sécurité; qu'elle rappelle que la démolition proposée par le bénéficiaire du permis devait faire l'objet d'un permis d'urbanisme et que le fonctionnaire délégué n'était pas saisi de cette demande; qu'elle expose que l'opinion émise par le fonctionnaire délégué sur l'opportunité d'élargir la chaussée ne peut être interprétée comme signifiant qu'il jugeait la réalisation préalable de tels travaux indispensable en vue de la réalisation du projet litigieux;

Considérant que l'article 128, § 2, du CWATUPE, tel que remplacé par l'article 79 du décret du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif aux permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, dispose comme suit :

" § 2. Sans préjudice de l'application de l'article 129quater, à l'initiative du demandeur ou d'office, le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance des permis à l'ouverture, la suppression ou la modification de voiries communales ainsi qu'aux charges qu'ils jugent utiles d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité.

Outre la fourniture de garanties financières nécessaires à leur exécution, les charges sont supportées par le demandeur et couvrent la réalisation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts publics, la réalisation ou la rénovation de constructions ou d'équipements publics ou communautaires ainsi que toutes mesures favorables à l'environnement.

En outre, le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement peuvent subordonner la délivrance du permis à une déclaration par laquelle le demandeur s'engage, au moment où les travaux sont entamés, à céder à la commune ou à la Région, à titre gratuit, quitte et libre de toute charge et sans frais pour elles, la propriété de voiries, d'espaces publics, de constructions ou d'équipements publics ou communautaires";

Considérant qu'il résulte de cette disposition que l'autorité compétente a la faculté de subordonner la délivrance d'un permis d'urbanisme à l'ouverture, la suppression ou la modification de voiries; que, dans ce cadre, elle dispose d'un pouvoir discrétionnaire en manière telle que seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être censurée par le Conseil d'Etat;

Considérant, par ailleurs, qu'en principe, 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 d'enquête publique; qu'il faut, mais 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; qu'autrement dit, 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; qu'en outre, 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, s'écarte des avis et décisions antérieurement intervenues sur la demande;

Considérant qu'en l'espèce, la partie requérante n'a pas spécifiquement abordé la question de la dangerosité du carrefour formé par la rue du Vieux Pont et la rue Gendebien dans sa réclamation du 2 avril 2014; qu'elle y a abordé des problématiques distinctes relatives à l'accessibilité de la rue du Vieux Pont, du gabarit de la voirie en question ou encore "d'explosion du trafic" dans la rue; que, par ailleurs, si elle a mentionné, lors de la formulation de ses remarques orales, la question de la sécurité, c'est apparemment sans préciser ce qu'elle visait exactement; que, cependant, le fonctionnaire délégué a résumé les remarques émises aux termes de l'ensemble des réclamations écrites et orales formulées lors de l'enquête publique comme portant notamment sur :

" [...] l'entrée et la sortie de la rue du Vieux Pont [...] dangereuse et marquée par un manque de visibilité;
[...]" ;

qu'en outre, dans l'avis du 25 avril 2014, le collège communal de la ville de Châtelet a relevé ce qui suit :

" [...]

Considérant que du point de vue mobilité, la rue du Vieux Pont est accessible uniquement à partir de la rue Gendebien et que le «tourne à gauche» en sortie de celle-ci reste une manœuvre dangereuse; que la largeur de la voirie à l'entrée de la rue est également à remettre en question et ce au vu du nombre d'habitation projetée; [...]" ;

Considérant que l'acte attaqué expose ce qui suit :

" [...] qu'en ce qui concerne les difficultés d'accès et de visibilité d'entrée/sortie à la rue du Vieux Pont, le demandeur avertit, dans son courrier daté du 07/05/2014, avoir fait l'acquisition de la maison de coin à l'angle de cette dernière avec la rue Gendebien; que cette maison dispose d'un garage qui, le cas échéant, pourra être démoli; que cette proposition permettra d'élargir le carrefour et de résoudre parfaitement la question de l'entrée/sortie de la rue du Vieux Pont sur la rue Gendebien; que cette démolition, si besoin est, devra faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme auprès de mes services (avec accord du Conseil communal de Châtelet car modification de l'espace destiné au passage du public); qu'elle permettra également d'améliorer la sécurité des lieux pour le passage des camions de l'ICDI ou de livraison éventuelle; [...]" ;

qu'il ressort de la lettre du 7 mai 2014, visée dans l'acte, ce qui suit :

" [...]

L'avis défavorable de la commune se base essentiellement sur l'aspect mobilité. Elle constate en effet que cette rue en cul de sac présente certaines difficultés, notamment d'accès et de visibilité au droit du carrefour entre les deux voiries Gendebien et Vieux Pont. Cet aspect ne nous avait évidemment pas échappé. Sur notre conseil, l'indivision LE HODEY a eu l'occasion d'acquérir la maison de coin entre les deux rues. Cette maison dispose d'un garage - de dimensions

réduites - qui pourrait, s'il est démolé, élargir le carrefour et résoudre parfaitement la question de l'accès et de la visibilité.

Nous pouvons évidemment vous communiquer toutes les pièces attestant de cette situation et de la ferme intention de prendre en charge ces ouvrages d'élargissement du carrefour, qui seront ensuite cédés au domaine public.

[...]"

Considérant qu'il résulte de ces éléments qu'au jour de l'adoption de l'acte attaqué, le fonctionnaire délégué était clairement informé et ne contestait pas la dangerosité du carrefour en question, celle-ci étant non seulement relevée par le collège communal de la ville de Châtelet et les réclamants, mais étant également concédée par le bénéficiaire du permis; qu'il a ainsi estimé que la proposition d'élargissement du carrefour formulée par ce dernier permettait de résoudre "parfaitement" cette question de sécurité; que, partant, il ne pouvait valablement laisser à l'appréciation finale du bénéficiaire de l'acte attaqué la décision de mettre ou non en œuvre l'aménagement du carrefour en question, sauf à motiver à suffisance les raisons pour lesquelles il estime que la dangerosité alléguée n'est pas établie ou que la proposition d'aménagement émise n'est pas adéquate pour répondre à cette question de sécurité; que, sauf refus du permis, il ne pouvait, sans violer l'article 128, § 2, du CWATUPE, s'abstenir de fixer des conditions pour la délivrance du permis litigieux relatives à la modification des voiries communales et aux charges éventuellement requises pour permettre l'aménagement du carrefour; que le deuxième moyen est fondé;

Considérant que le troisième moyen est pris de la violation "des articles D.64 et D.66 du Code de l'environnement, du point 5°, b, de l'annexe VI du Code de l'environnement, de la violation du principe général de bonne administration en ce qu'il impose l'examen complet des circonstances de la cause"; que la partie requérante estime que si les plans et le plan complémentaire du 9 avril 2014 permettent de comprendre que les eaux pluviales seront récoltées dans des citernes individuelles de 5.000 litres et que le trop plein se déversera dans le collecteur d'eaux pluviales de la rue du Vieux Pont, aucune information n'est fournie dans la demande de permis ou dans le dossier administratif quant à la quantité d'eau pluviale qui serait déversée dans ce collecteur en cas de fortes pluies et de saturation des citernes; qu'elle ajoute que rien ne permet de s'assurer que la partie adverse a vérifié si le collecteur existant était suffisant pour absorber ce débit, alors qu'elle a, dans sa réclamation verbale, dénoncé ce problème et fait état de ce que les caves des immeubles de la rue du Vieux Pont étaient déjà inondées en cas de fortes pluies; qu'elle conclut qu'en accordant le permis sans répondre à la réclamation en question, sans examiner la question de la capacité du collecteur à absorber le trop plein des citernes et sans motiver sa décision en la forme quant à cette incidence sur

l'environnement, la partie adverse a violé les dispositions visées au moyen; qu'en réplique, elle réitère, en substance, son argumentation;

Considérant que l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement dispose que :

" Le permis et le refus de permis doivent être motivés en regard notamment des incidences sur l'environnement et des objectifs précisés à l'article 50";

que l'article D.66, § 1^{er}, du même Code précise ce qui suit :

" § 1^{er}. Sans préjudice des articles 42 et 50 du CWATUP, l'évaluation des incidences, qu'il s'agisse de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ou de l'étude d'incidences, identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet sur :

- 1° l'homme, la faune et la flore;
- 2° le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage;
- 3° les biens matériels et le patrimoine culturel;
- 4° l'interaction entre les facteurs visés aux 1°, 2° et 3°, du présent alinéa";

Considérant qu'en l'espèce, le rapport urbanistique annexé à la demande de permis précise que "Les solutions pointues seront apportées en matière d'assainissement et de drainage des eaux de ruissellement. Chaque maison sera pourvue d'une citerne d'eau de pluies de 5.000 l";

que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement déposée précise ce qui suit :

" 5° Effets du projet sur l'environnement.

[...]

b) Le projet donnera-t-il lieu à des rejets liquides ?

- dans les eaux de surface : ~~OUI~~ - NON
- dans les égouts OUI - ~~NON~~
- sur ou dans le sol ~~OUI~~ - NON

indiquez en

- * la nature (eaux de refroidissement, industrielles, pluviales, boues,...);
EAUX PLUVIALES ET SANITAIRES
- * le débit ou la quantité
MAX 192,54 l/min par habitation soit pour les 11 unités : 2.118 l/min

Un plan indiquant le(s) point(s) de déversement dans les égouts ou dans les cours d'eau doit être joint au dossier";

que, lors de l'enquête publique, certaines réclamations et observations orales ont mis en exergue la problématique de "la récupération des eaux pluviales alors que la rue du Vieux Pont est régulièrement inondée";

qu'enfin, l'acte attaqué indique "[...] qu'une attention particulière a été apportée en ce qui concerne l'assainissement et le drainage des eaux de ruissellement, qu'en effet, chaque habitation est pourvue d'une citerne d'eau de pluie de 5.000 l";

Considérant, dès lors, que le fonctionnaire délégué était parfaitement informé du risque d'inondation existant pour les constructions à ériger du côté de la rue du Vieux Pont et qu'il a estimé qu'il était répondu à suffisance à ce risque par l'installation d'une citerne d'eau de pluies de 5.000 litres pour chaque habitation; qu'une erreur manifeste d'appréciation n'est à cet égard pas démontrée, aucun élément concret et étayé ne permettant de considérer que les citernes projetées ne seraient pas suffisantes afin de circonscrire le risque d'inondation; que la partie requérante ne conteste d'ailleurs pas que les habitations existantes de la rue du Vieux Pont, actuellement sujettes à inondations, ne sont pas pourvues de citernes de récupération des eaux pluviales, à l'inverse des habitations projetées; que, par conséquent, l'acte attaqué est adéquatement motivé quant au risque d'inondation et aux mesures prises pour y répondre, conformément à l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement; que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que le quatrième moyen est pris de la violation de "l'article 123 du CWATUPE et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 129bis et quater du CWATUPE tels qu'en vigueur avant leur modification ou abrogation par les articles 77 et 78 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale et pour autant que de besoin de l'article 7 du décret du 6 février 2014 relatif à la voirie communale et de l'article 129quater du CWATUPE, tel que modifié par le décret du 6 février 2014, de l'incompétence de l'auteur de l'acte"; que la partie requérante critique la première condition dont est assorti l'acte attaqué, s'agissant d'imposer le recul de l'ensemble des trois blocs d'habitations prévu du côté de la rue du Vieux Pont de 1,5 mètre vers l'arrière du terrain pour y créer un trottoir en pavés de béton de 1,5 mètre de large le long de la voirie existante; qu'elle considère que cette condition, portant sur l'implantation même des trois blocs d'habitations, ne porte pas sur des éléments secondaires, en violation de l'article 123 du CWATUPE, et empiète sur les compétences du conseil communal quant à la modification de la voirie, en violation des règles de compétence, d'ordre public, visées au moyen; qu'elle conteste également la deuxième condition assortissant le permis litigieux par laquelle il est imposé l'ajout de six emplacements de stationnement dans la poche de parking

prévue à cet effet en arrière zone en considérant qu'elle est imprécise et laisse un pouvoir d'appréciation au demandeur quant à l'implantation de ces 6 emplacements;

Considérant que la partie adverse répond que le moyen doit être déclaré irrecevable à défaut d'intérêt, faute pour la partie requérante d'indiquer en quoi les conditions critiquées lui causeraient un grief; qu'elle s'interroge sur le grief qui pourrait résulter de la première de ces conditions et pointe que la partie requérante se plaignait justement du manque de places de parking, auquel la deuxième condition tend à répondre;

Considérant que la partie requérante réplique, en réponse à l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse, que la critique prise de l'aménagement d'un trottoir public et l'élargissement de la voirie a pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte, en sorte qu'elle a bien intérêt au moyen; qu'elle estime que cette décision a, en outre, pour effet de modifier la voirie dont elle est riveraine, de sorte que l'acte attaqué lui fait bien grief;

Considérant, quant à la recevabilité du moyen, que les critiques de légalité invoquées par la requérante peuvent avoir une influence sur la décision prise; que, par ailleurs, la critique relative à la première condition assortissant l'acte attaqué, relève de l'ordre public, ce qui suffit à justifier l'intérêt au moyen; qu'enfin, la création des six emplacements de parking aura une incidence concrète sur l'environnement direct de la partie requérante; que l'exception n'est pas accueillie;

Considérant, quant au fond, que l'article 123, alinéa 1^{er}, du CWATUPE dispose ce qui suit :

" Les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévue au présent titre";

que cette disposition permet à l'autorité compétente, sans l'obliger, d'assortir, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, le permis d'urbanisme de condition; que, dans ce cadre, seule l'erreur manifeste d'appréciation pourrait être censurée; que les conditions doivent être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires; qu'elles ne peuvent laisser place à une appréciation dans leur 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 qu'en l'espèce, l'acte attaqué est notamment assorti des deux conditions suivantes :

- " - Rue du Vieux Pont, reculer l'ensemble des trois blocs d'habitations de 1,5 m vers l'arrière du terrain, pour y créer un trottoir en pavés de béton de 1,5 m de large, le long de la voirie existante;
- Ajouter 6 emplacements de stationnement dans la poche de parking prévue à cet effet en arrière-zone";

que la première condition n'implique pas la création, la modification ou la suppression d'une voirie communale au sens des articles 129bis et 129quater du CWATUPE, mais la création d'un trottoir en pavés de béton sur la propriété privée du bénéficiaire du permis litigieux, lequel doit être implanté le long de la voirie existante; sans qu'il soit toutefois prévu qu'il fasse partie de la voirie communale; qu'il n'y a dès lors pas lieu à l'application de l'article 129bis précité;

Considérant, en revanche, que le recul d'une distance d'un mètre et demi des trois blocs d'habitations, s'il n'impose qu'un déplacement limité de la seule implantation du projet, implique cependant le dépôt de plans modificatifs; qu'en effet, sa faisabilité au niveau du lot 1 reste à démontrer, le recul en question risquant d'impliquer un empiètement de la terrasse située à l'arrière de l'habitation sur les abords du chemin d'accès; que, compte tenu de la situation des lieux, une telle condition ne porte pas sur un élément secondaire et accessoire du projet et ne pouvait être régulièrement prévue conformément à l'article 123, § 1^{er}, du CWATUPE;

Considérant qu'il en est de même de la seconde condition litigieuse; que si celle-ci fixe bien le nombre d'emplacements de parking complémentaires requis, ainsi que la zone où ils devront être implantés, elle laisse cependant un grand pouvoir d'appréciation au bénéficiaire du permis quant à l'endroit exact de leur construction alors que telle qu'elle est prévue sur les plans, la zone de parking ne permet pas l'installation de six places supplémentaires;

Considérant, par conséquent, que le quatrième moyen est fondé;

Considérant que la partie requérante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 700 euros; qu'il y a lieu d'y faire droit,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 27 juin 2014 du fonctionnaire délégué accordant à Philippe LE HODEY un permis d'urbanisme conditionnel ayant pour objet la construction d'un ensemble de trois maisons rue Gendebien et de onze maisons rue du Vieux Pont, sur une parcelle sise à Châtelineau, rues Gendebien et du Vieux Pont, cadastrée Châtelineau 1, section A, n^{os} 262r et 262s.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est attribuée à la partie requérante à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.