

**CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**XIII<sup>e</sup> CHAMBRE**

**A R R Ê T**

n<sup>o</sup> 241.885 du 22 juin 2018

A. 221.782/XIII-7962

En cause : **la Ville de Charleroi,**  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Marc UYTTENDAELE, avocat,  
rue de la Source 68  
1060 Bruxelles,

contre :

**la Région wallonne,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Xavier DRION, avocat,  
rue Hullos 103 - 105  
4000 Liège.

Partie intervenante :

**la Société anonyme SELECT CONSTRUCT,**  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Olivier JADIN, avocat,  
rue Jules Destrée 72  
6001 Marcinelle.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite le 24 mars 2017, la ville de Charleroi demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de la Région wallonne ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions du 23 janvier 2017 qui accorde, sur recours, à la société anonyme (S.A.) SELECT CONSTRUCT, un permis d'urbanisme pour un bien sis avenue de la Paix et rue des Grogères, cadastré section B, n<sup>o</sup> 336 S à Charleroi (Marcinelle) et ayant pour objet la construction d'un immeuble de 21 appartements avec commerce.

*II. Procédure*

Par une requête introduite le 9 mai 2017, la société anonyme (S.A.) SELECT CONSTRUCT demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 30 mai 2017.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M. Lionel RENDERS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérante et adverse ont déposé un dernier mémoire; la partie intervenante a déposé une lettre valant dernier mémoire.

Par une ordonnance du 7 mai 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 juin 2018 à 9.30 heures.

M<sup>me</sup> Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Oscar LAURENT, *loco* M<sup>e</sup> Marc UYTENDAELE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M<sup>e</sup> Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M<sup>e</sup> Marie BAZIER, *loco* M<sup>e</sup> Olivier JADIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

### *III. Faits*

1. Le 19 mai 2016, la S.A. SELECT CONSTRUCT introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de Charleroi relative à un bien sis avenue de la Paix et rue des Grogères à Marcinelle, cadastré 12<sup>ème</sup> division, section B, n<sup>o</sup> 336 S, ayant pour objet la construction d'un immeuble de 21 appartements avec commerce.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi, adopté par arrêté royal du 10 septembre 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité.

Il est également situé dans le périmètre du lotissement non périmé 52011-LTS-0459-00 autorisé par le collège des bourgmestre et échevins le 21 novembre 1950.

2. Le 28 juin 2016, la ville de Charleroi accuse réception d'un dossier complet.

3. Du 29 juin au 13 juillet 2016, une enquête publique se déroule. Deux réclamations sont introduites.

4. Le 8 août 2016, le service communal de l'urbanisme émet un avis défavorable sur le projet.

5. Le 30 août 2016, le collège communal de Charleroi refuse la demande de permis.

Cette décision est notamment notifiée à la S.A. SELECT CONSTRUCT et son architecte, par des courriers du 8 septembre 2016.

6. Par un courrier du 15 septembre 2016, le conseil de la S.A. SELECT CONSTRUCT introduit un recours au Gouvernement wallon à l'encontre de la décision de refus du 30 août 2016.

7. Le 27 octobre 2016, la commission d'avis sur les recours émet, après avoir notamment entendu le conseil de la S.A. SELECT CONSTRUCT, un avis favorable.

8. Par un pli recommandé du 21 décembre 2016, réceptionné le lendemain, le conseil de la S.A. SELECT CONSTRUCT adresse une lettre de rappel à la DGO4.

9. Le 16 janvier 2017, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) adresse une note et un projet d'arrêté portant délivrance du permis d'urbanisme sollicité au Ministre.

10. Le 23 janvier 2017, le Ministre délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué. L'historique du dossier est notamment rappelé comme suit :

" [...]

Considérant que l'historique administratif du dossier mérite d'être rappelé; que 6 demandes de permis d'urbanisme relatives à la construction d'un immeuble comprenant respectivement 51, 45, 28, 22, 21 et 21 logements sur le site se sont successivement vues refusées ou abandonnées; qu'à l'occasion de la dernière procédure clôturée, le refus de permis délivré par le Fonctionnaire Délégué suite à saisine se basait sur la non prise en considération des arguments développés par le ministre dans son arrêté daté du 16/06/2009 et relatif à la procédure de demande de permis lancée courant 2008; que pour rappel ce même arrêté estimait que sans remettre en cause le principe visant à proposer un immeuble collectif à cet endroit le projet soumis était «conçu sans aucune référence au contexte bâti» et qu'il s'imposait sur cette base «(...) de prévoir un recul de 3 mètres en limite latérale droite (rue des Grogères)», de développer un «gabarit côté rue des Grogères (...) similaire à celui des habitations sises en face du projet avec un bâtiment d'angle plus élevé» et de déplacer les rampes d'accès hors du domaine public; qu'au surplus le ministre avait fait siennes les conclusions la Commission d'avis suivant laquelle :

« (...) le projet rencontre les principes de gestion parcimonieuse du sol, de densification et de diversification de l'offre en matière de logement; que le principe étant acquis, il y a lieu de vérifier l'intégration du projet par rapport aux circonstances urbanistiques et architecturales locales;

(...) que la mise en œuvre d'un front bâti proche de l'alignement voirie constitue une option à encourager en ce que ce type d'implantation permet de structurer et définir l'espace-rue; que toutefois la Commission estime que le bâtiment présente un traitement trop monolithique; qu'il y a lieu de structurer l'espace-rue en le dynamisant afin d'offrir des séquences visuelles structurant le parcours urbain; que tel n'est pas le cas, en l'espèce;

(...) que le volume situé à l'angle, censé opérer l'articulation entre les deux voiries, présente des caractéristiques en totale rupture par rapport au bâti avec lequel il doit dialoguer;

(...) qu'il y a lieu de veiller à établir une transition plus adéquate par rapport aux front bâtis situés de part et d'autre de la parcelle (...);

(...) qu'il y a lieu de retravailler l'adaptation de l'espace de cours et jardins en fonction des niveaux existants (...);

(...) que le projet est de nature à compromettre les circonstances urbanistiques et architecturales locales (...).

Considérant que la nouvelle déclinaison du projet semble avoir intégré de manière pertinente et complète toutes les remarques susvisées; que d'un point de vue technique l'aménagement de la zone de cours et jardins s'est vu précisé et les travaux prévus sur le domaine public abandonnés; que l'implantation a été retravaillée de manière à gérer l'articulation du projet avec le tissu résidentiel pavillonnaire présent dans la rue des Grogères; que dans un même temps un principe formel visant à dégrader le bâtiment vers ses extrémités a été trouvé; que le dessin des façades a été affiné; que sur base des modifications opérées le projet semble cohérent tant d'un point de vue architectural que programmatique; qu'eu égard à la destination mixte du complexe, un parking semi-enterré de 24 places permet de maîtriser le report du stationnement sur le domaine public;

Considérant que l'avis rendu sur le projet par le service travaux communal en date du 09/11/2010 stipule que «Le projet ne prévoit aucune retenue des eaux pluviales» alors qu'«en aval et par temps de pluie des problèmes récurrents d'inondation sont existants»; que sur base de ce rapport des solutions visant à ne pas augmenter la saturation réseau d'égouttage par temps de pluie doivent être envisagées; que suivant nos échanges avec le service travaux un bassin d'orage d'une capacité d'au moins 350 m<sup>3</sup> avec jaugeage de diamètre 125 maximum doit être prévu; qu'imposé à titre de charge d'urbanisme cet équipement est à la charge exclusive du demandeur; qu'au surplus l'imperméabilisation de la zone de cours et jardins doit être proscrite;

Au vu de ce qui précède :

Article 1<sup>er</sup> : La saisine du Fonctionnaire délégué est recevable.

Article 2 : Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur Selaatin TURKOGLU est octroyé aux conditions suivantes :

- Le projet sera relié à un bassin d'orage d'une capacité d'au moins 350 m<sup>3</sup> avec jaugeage de diamètre 125 maximum. (cet équipement à la charge exclusive du demandeur se conformera à un cahier des charges entériné par le service travaux communal);
- Toute imperméabilisation de la zone de cours et jardins sera proscrite;
- La brique de façade sélectionnée sera de tonalité rouge ou brune uniforme et non nuancée; (...);

Considérant qu'en date du 9 avril 2013, la S.A. SELECT CONSTRUCT obtient la prorogation du permis d'urbanisme de la Ville de Charleroi;

Considérant qu'en date du 24 octobre 2013, les travaux ont commencé; que toutefois, bien que débutés, les travaux n'ont pas été terminés avant la date de péremption;

Considérant qu'entretemps, la ville de Charleroi accorde l'autorisation de raccorder l'immeuble aux égouts de la rue des Grogères et de l'avenue de la Paix en date du 29 avril 2014;

Considérant que la présente demande est quasi identique à celle autorisée par le Fonctionnaire délégué en date du 31 janvier 2011;

[...]".

#### *IV. Recevabilité*

##### *IV.1. Thèses des parties*

###### *A. La requête*

La partie requérante fait valoir qu'une commune a intérêt à demander l'annulation de tous les actes qui concernent l'aménagement de son territoire, *a fortiori* lorsqu'elle s'est opposée au projet à tous les stades de la procédure administrative.

### *B. Le mémoire en réponse*

La partie adverse note qu'il ressort des motifs l'acte attaqué que ce permis fait suite à de nombreuses demandes précédentes.

Elle souligne que, par une délibération du 9 avril 2013, la partie requérante a prorogé jusqu'au 31 janvier 2014 la validité du permis précédent délivré par le fonctionnaire délégué. Elle est d'avis que le comportement passé de la partie requérante sur un projet identique, sinon quasi semblable, à celui prorogé en 2013, implique qu'elle est irrecevable à solliciter l'annulation de l'acte attaqué.

### *C. Le mémoire en intervention*

La partie intervenante constate que la partie requérante ne motive son intérêt que par un renvoi à la jurisprudence relative à l'intérêt communal par rapport à tous les actes qui concernent l'aménagement de son territoire.

Elle relève toutefois que le collège communal de la partie requérante a accepté de proroger le permis délivré le 31 janvier 2011 par le fonctionnaire délégué, alors que ce permis couvre une demande identique au projet litigieux, à l'exception d'une baie vitrée à l'arrière et de la capacité d'un bassin d'orage. Elle observe qu'en outre, le collège communal a autorisé, le 29 avril 2014, le raccordement de l'immeuble litigieux à l'égout. Il s'ensuit, à son estime, que la partie requérante a accepté le projet tel qu'autorisé en 2011.

Elle déduit des décisions antérieurement prises par la partie requérante un acquiescement au projet, sur lequel elle ne peut revenir sauf à justifier que les deux seules différences pointées entre les deux projets modifieraient à ce point le projet litigieux.

À titre subsidiaire, elle souligne que la partie requérante ne justifie pas son intérêt au moyen unique et à ses branches. Elle estime qu'une telle justification est d'autant plus indispensable que la partie requérante n'a pas introduit de recours contre la décision du fonctionnaire délégué devant le Gouvernement wallon et a refusé la demande de permis dans un délai record (3 mois et demi entre la réception du dossier de demande et la décision de refus). Elle pense être la victime collatérale d'un conflit entre la partie requérante et le fonctionnaire délégué compétent.

Elle indique que le fonctionnaire délégué a estimé, dans l'acte attaqué, que le projet litigieux répondait parfaitement aux remarques émises par le Ministre et la commission d'avis sur les recours. Elle ajoute avoir eu différentes réunions avec

les services du fonctionnaire délégué pour faire aboutir ce projet. Elle précise que c'est à la suite de ces discussions que le fonctionnaire délégué a imposé une jonction plus haute avec toiture plate entre les différents bâtiments concernés. Elle s'étonne que l'avis émis par la partie requérante soit en totale contradiction avec le projet autorisé en 2011 par le fonctionnaire délégué. Elle écrit que le défaut de motivation à cet égard doit entraîner l'irrecevabilité de chacune des branches du moyen unique.

#### *D. Le mémoire en réplique*

La partie requérante rappelle les développements de sa requête sur ce point.

#### *IV.2. Examen*

Il est de jurisprudence constante qu'une commune a intérêt, compte tenu des pouvoirs qui lui sont accordés en matière d'urbanisme, à demander l'annulation de tous les actes qui concernent l'aménagement de son territoire. Il en va d'autant plus ainsi que le collège communal a refusé la demande de permis d'urbanisme en première instance administrative.

L'autorité communale dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour fixer sa politique d'aménagement du territoire.

En l'espèce, le collège communal de la partie requérante a décidé, le 25 avril 2013, de proroger jusqu'au 31 janvier 2014 le permis d'urbanisme délivré par le fonctionnaire délégué le 31 janvier 2011 concernant le même bien que celui visé par l'acte attaqué. Il n'est pas contesté par la partie requérante que les deux projets urbanistiques sont très similaires.

Cependant, saisi en application de l'article 86 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) d'une demande de prorogation d'un permis délivré, le collège communal ne peut pas refuser cette demande pour des motifs liés à sa propre conception du bon aménagement des lieux.

Partant, il ne peut se déduire de la décision de prorogation du 25 avril 2013 du collège communal une quelconque prise de position dans le chef de la commune quant au fait que le projet en question répondait à sa propre conception du bon aménagement des lieux.

Par ailleurs, il est requis que l'intérêt au recours soit légitime, c'est-à-dire qu'il ne s'assimile pas au maintien d'une situation illégale, autrement dit contraire aux lois impératives, à l'ordre public ou aux bonnes mœurs.

En l'espèce, il n'est pas démontré que la partie requérante est en conflit avec le fonctionnaire délégué ni qu'elle poursuit un intérêt illégitime en introduisant le présent recours.

La fin de non recevoir n'est pas accueillie.

## *V. Le moyen unique*

### *V.1. Thèses des parties*

#### *A. La requête*

Le moyen unique est pris de la violation "des articles 1<sup>er</sup>, 113, 114, 123, 415/1, 415/2 et 415/10 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration, de prise avec soin des décisions de l'administration et de l'erreur manifeste d'appréciation".

#### *Première branche*

La partie requérante soutient que l'acte attaqué ne répond pas ou pas adéquatement aux remarques émises dans les réclamations déposées et dans sa propre décision en première instance administrative sur les points suivants :

- le projet est susceptible de rendre problématique la situation du quartier en matière de stationnement et de circulation;
- le gabarit et la situation architecturale projetés ne sont pas en adéquation avec le cadre bâti existant;
- le manque d'intimité des occupants des appartements 3 et 5 étant donné que les terrasses prévues pour ces appartements s'ouvrent sur un espace de circulation commun à tous les occupants de l'immeuble.

Elle est également d'avis que le motif de la décision qui tolère une certaine gêne causée par la vue de proches voisins en zone urbanisée ne démontre pas que la décision de la partie adverse assure, conformément à l'article 1<sup>er</sup> du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine (CWATUP), la gestion qualitative du cadre de vie mais est, au contraire, manifestement de nature à

entraîner de graves problèmes, tant en termes d'habitabilité que de tranquillité publiques.

### *Deuxième branche*

S'autorisant de l'arrêt n° 231.370 du 28 mai 2015, S.P.R.L. MULTI CONSTRUCTION, elle conteste les conditions assortissant l'acte attaqué en application de l'article 123, alinéa 1<sup>er</sup>, du CWATUP. Elle soutient que ces conditions ne sont nullement limitées ni quant à leur nombre, ni quant à leur objet puisqu'elles imposent :

- de relier le projet à un bassin d'orage d'une capacité d'au moins 350 m<sup>3</sup> avec jaugeage de diamètre 125 maximum;
- de mettre en œuvre une brique brune unie pour tout le projet;
- d'aménager un palier de repos horizontal pourvu d'une aire de manœuvre de 1,5 mètre depuis le parking souterrain vers le hall commun pour 5 appartements;
- d'adapter toutes les portes des caves individuelles au sous-sol pour que la largeur de celles-ci soit de 85 cm au moins;
- d'adapter une cabine W.C. là où des toilettes sont prévues aux commerces ou bureaux situés au rez-de-chaussée et au premier étage.

De manière générale, elle fait également valoir que l'acte attaqué ne précise pas la manière dont ces conditions doivent être exécutées. Elle se demande ainsi "quelle cabine W.C. doit être adaptée, où aménager le palier de repos ou encore comment opérer la liaison au bassin d'orage".

### *Troisième branche*

Elle critique la dérogation accordée à l'article 415/1, 1<sup>o</sup>, du CWATUP en ce qu'il existe des marches sur le cheminement vers les appartements 6 et 7, ainsi que vers le jardin commun. Elle estime que cette dérogation ne répond pas aux exigences découlant des articles 113 et 114 du Code. Elle ne perçoit pas dans la motivation de l'acte attaqué la justification du caractère exceptionnel de la dérogation.

## *B. Le mémoire en réponse*

### *Première branche*

La partie adverse soutient qu'en statuant sur le recours, l'auteur de l'acte attaqué dispose d'un pouvoir de pleine appréciation, ce qui implique qu'il n'a pas à

justifier les raisons pour lesquelles il se départit de l'appréciation émise en premier instance. Elle cite l'arrêt n° 231.533 du 11 juin 2015, GOBBE et consorts.

Elle indique que l'auteur de l'acte attaqué possède une parfaite connaissance du dossier, lequel fait suite, comme exposé dans l'acte attaqué, à six demandes antérieures de permis d'urbanisme.

Concernant la problématique du stationnement et de la circulation, elle relève que l'acte attaqué précise que le projet prévoit 21 places de parking en sous-sol. Elle est d'avis qu'en rappelant ce fait, il est répondu à suffisance à la problématique du stationnement.

Elle estime que la partie requérante entend substituer sa propre appréciation en ce qui concerne le gabarit et la situation architecturale, ainsi que leur adéquation avec le cadre bâti existant. Elle reproduit partiellement l'acte attaqué, qui ne révèle pas, à ses yeux, une appréciation manifestement erronée de ces points.

Elle conteste que la motivation de l'acte attaqué soit stéréotypée sur cette question, s'autorisant d'un plus large extrait de l'acte attaqué.

Elle fait valoir que l'auteur de l'acte attaqué a procédé à une analyse minutieuse du projet et expose en quoi il ne se rallie pas à l'appréciation retenue par la partie requérante.

En ce qui concerne la perte d'ensoleillement et d'intimité, elle relève que l'auteur de l'acte attaqué a estimé que les inconvénients générés par le projet étaient admissibles. Elle réfute toute erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

### *Deuxième branche*

À titre principal, elle estime que la deuxième branche est irrecevable dès lors que la partie requérante reste en défaut d'exposer en quoi les conditions imposées au permis ne répondraient pas au prescrit de l'article 123 du CWATUP.

À titre subsidiaire, quant au fond, elle considère que la critique n'est pas fondée dans la mesure où il n'est pas démontré en quoi les conditions ne peuvent pas être aisément mises en œuvre. Elle souligne que les conditions en question ne nécessitent pas le dépôt de plan complémentaire et ne laissent pas de liberté d'appréciation au bénéficiaire du permis quant à leur mise en œuvre.

### *Troisième branche*

Elle précise que, sur les 21 appartements, 19 sont accessibles aux personnes à mobilité réduite, tandis que le cheminement vers les appartements 6 et 7 et vers le jardin sont pourvus de marche. Elle estime qu'en imposant le respect des articles 415/1, 4<sup>o</sup>, 415/2 et 415/10 mais en octroyant la dérogation à l'article 415/1, 1<sup>o</sup>, l'auteur de l'acte attaqué a fait un usage modéré des dérogations. Elle y voit une volonté de donner priorité au respect de la règle. À son estime, en relevant que la dérogation à l'article 415/1, 1<sup>o</sup>, peut être délivrée compte tenu de la configuration des lieux, l'auteur de l'acte attaqué procède à une application correcte des articles 113 et 114 du CWATUP puisqu'elle n'accorde cette dérogation qu'à titre exceptionnel, ayant refusé toutes les autres.

#### *C. Le mémoire en intervention*

Tout d'abord, la partie intervenante note que la partie requérante n'explique pas en quoi auraient été violés les principes de bonne administration et prise avec soin des décisions. Elle en déduit que le moyen est irrecevable en tant que fondé sur ces principes.

Ensuite, quant au fond, sur la première branche, revenant sur la délivrance du permis d'urbanisme de 2011 du fonctionnaire délégué et sa prorogation par la partie requérante, elle est d'avis que ces prises de position passées induisent qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise.

Elle soutient que les réclamations déposées étaient très peu motivées. Elle estime que l'autorité compétente ne devait motiver sa décision qu'au regard des arguments pouvant paraître pertinents.

Elle critique le fait que la partie requérante se contente de soutenir que les trois objections mises en exergue seraient susceptibles d'entraîner de graves problèmes d'habitabilité et de tranquillité publiques, sans apporter aucun élément probant.

Concernant les appartements 3 et 5, si elle confirme que leurs terrasses donnent sur un espace de circulation, elle en minimise l'importance en termes de perte d'intimité, s'agissant d'un passage vers le jardin.

Elle constate encore que la crainte de la partie requérante selon laquelle seraient insuffisantes les 21 places de parking privatives créées en sous-sol entre en contradiction avec l'avis du fonctionnaire délégué qui estimait que ce parking

permettra de maîtriser le report du stationnement sur le domaine public. Elle estime que la critique de la partie requérante est péremptoire.

Elle considère également qu'est péremptoire la critique émise par la partie requérante concernant le gabarit et la situation architecturale du projet. Elle s'étonne de la crainte de perte d'ensoleillement et de luminosité vu l'orientation du projet par rapport aux autres immeubles de la rue des Grogères et vu la déclivité de la voirie par rapport à l'avenue de la Paix. Elle conclut que le grief est inexact et ne repose sur aucune donnée scientifique. Elle rappelle qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative compétente, sauf à censurer une erreur manifeste d'appréciation, laquelle n'est pas rapportée en l'espèce.

Sur la deuxième branche, elle expose la même exception d'irrecevabilité que la partie adverse. Quant au fond, elle conteste que l'arrêt n° 231.370 du 28 mai 2015, S.P.R.L. MULTI CONSTRUCTION, impose de limiter les conditions quant à leur nombre; à son sens, il porte seulement sur leur objet.

Elle relève qu'en l'espèce, cinq conditions ont été imposées avec trois objets différents, s'agissant du bassin d'orage, de la brique unie et de l'accès aux personnes à mobilité réduite (P.M.R.). Elle est d'avis que ces conditions ont un objet très limité, surtout par rapport à la généralité du projet.

Elle fait valoir que la manière dont ces conditions doivent être réalisées ne prête pas à discussion.

Concernant le bassin d'orage, elle constate que trois bassins d'orage de moindres volumes sont déjà prévus dans les plans de la demande. Elle relève que les modes d'écoulement et de liaison au bassin d'orage, prévus pour ces bassins d'orage restent d'application, mais en plus grand.

Elle estime que l'application de la condition relative à la brique unie est particulièrement simple.

Elle considère encore que les choses sont tout aussi claires pour le respect de l'accès P.M.R. au vu du plan qui précise où se trouve le WC des commerces et bureaux, au rez et 1<sup>er</sup> étage. Quant au palier à réaliser conformément à l'article 415/1, 4<sup>o</sup>, elle souligne que l'acte attaqué précise sur quelle rampe le faire. Elle considère qu'il n'y a pas 36 possibilités pour le réaliser sur un plan technique.

Sur la troisième branche, elle souligne que le fonctionnaire délégué a exigé une dégradation successive du niveau des différents blocs en partant du volume central au coin des deux rues, afin que le niveau du dernier bloc puisse s'intégrer aux immeubles contigus à la rue des Grogères et à l'avenue de la Paix, ce qui a rendu nécessaire l'octroi de cette dérogation. Elle souligne que les deux appartements concernés sont précédés de seulement trois marches, tandis que les 19 autres appartements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite sans difficulté.

Elle relève que l'acte attaqué justifie que "Le non-respect de ce règlement est lié à la configuration des lieux". Elle estime qu'un tel motif justifie en quoi la dérogation permet un meilleur aménagement des lieux et démontre le caractère exceptionnel de cette dérogation.

Pour le surplus, elle expose des arguments analogues à ceux développés par la partie adverse.

#### *D. Le mémoire en réplique*

##### *Première branche*

La partie requérante conteste vouloir substituer sa propre appréciation à celle de l'auteur de l'acte attaqué. Elle confirme qu'au regard des griefs formulés, il y a lieu de conclure à l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse.

##### *Deuxième branche*

Elle critique plus particulièrement la condition relative à l'agrandissement d'un bassin d'orage. Si elle constate que trois bassins d'orage étaient prévus sur les plans de la demande, elle remarque que la partie adverse ne précise pas lequel il faut agrandir. Elle ajoute qu'augmenter la capacité d'un bassin d'orage de 15 m<sup>3</sup> à 350 m<sup>3</sup> impliquera de vérifier si les modes d'écoulement et de liaison prévus sur le plan restent adéquats et, dans le cas contraire, revoir les mesures prévues initialement. Elle conteste qu'il suffise de faire ce bassin d'orage plus grand que ce qui était prévu pour les trois bassins d'orage initiaux.

Pour le surplus, elle réitère des arguments de sa requête, à laquelle elle renvoie de manière générale.

### *Troisième branche*

Elle renvoie à l'argumentation contenue dans sa requête.

#### *E. Le dernier mémoire de la partie adverse*

En ce qui concerne le stationnement et la circulation, la partie adverse affirme qu'il ne peut être déduit de l'acte qui précise qu'il n'est pas possible d'ajouter trois places de parking supplémentaires qu'elle a pour autant considéré qu'il était opportun d'augmenter l'offre de parking. Elle expose avoir estimé que l'offre était susceptible de répondre aux besoins du projet dans son environnement.

En ce qui concerne les terrasses des appartements 3 et 5, elle rappelle avoir signalé la particularité du projet, à savoir que celles-ci se trouvent "toutefois en retrait du plan de façade", et avoir considéré que cette situation ne constitue pas en soi un motif de refus. Elle conclut que cette appréciation est motivée et n'est pas entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

En ce qui concerne la condition relative au bassin d'orage, elle affirme que dès lors que les trois bassins d'orage sont clairement identifiés sur les plans, il est permis, sans difficulté technique ni recherche de solution particulière, d'implanter le bassin d'orage fixé à titre de condition. Elle ajoute que cela ne nécessite pas de nouveaux plans.

En ce qui concerne la condition relative à l'aménagement des toilettes, elle constate que cet aménagement au niveau des commerces et bureaux empiètera sur leur surface et que cette conséquence a été mesurée par l'auteur de l'acte.

En ce qui concerne la dérogation à l'article 415/1, 1<sup>o</sup>, du CWATUP, elle indique avoir motivé la dérogation accordée par la configuration des lieux et ce, pour l'ensemble du dispositif. Elle ajoute que la motivation permet de comprendre pourquoi le choix posé est retenu.

#### *V.2. Examen*

##### *Sur la première branche*

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à

la décision. Cette motivation doit permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

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. 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. 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.

L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées, compte tenu de la portée limitée des dérogations demandées.

Enfin, 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.

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, le collège communal de Charleroi a motivé sa décision de refus du 30 août 2016 notamment comme suit :

" [...]

Considérant que la composition des logements sera la suivante :

[...]

- L'appartement 3 sera composé d'un hall d'entrée privatif avec penderie et WC séparé, d'un séjour d'une surface de 49,37 m<sup>2</sup> comprenant la cuisine, d'un débarras de 3,31 m<sup>2</sup>, d'un petit hall de nuit, d'une salle de bains et de deux chambres de 13,67 m<sup>2</sup> chacune. Une terrasse ouverte vers le patio commun sera accessible depuis le séjour;

[...]

- L'appartement 5 sera composé d'un hall d'entrée privatif comprenant une penderie et un WC séparé, d'un séjour d'une surface nette de 56,16 m<sup>2</sup> comprenant la cuisine, d'un débarras de 5,07 m<sup>2</sup>, d'un petit hall de nuit, d'une salle de bains et de deux chambres d'une surface nette de 13,67 m<sup>2</sup> chacune. Une terrasse ouverte vers le patio commun sera accessible depuis le séjour;

[...]

Considérant cependant qu'il y a lieu de regretter que les terrasses des appartements 3 et 5 s'ouvrent sur un espace de circulation commun à tous les occupants de l'immeuble, qu'il y a lieu de craindre que l'intimité des occupants de ces deux logements ne soit pas suffisamment assurée;

[...]

Considérant que l'enquête publique organisée du 29 juin 2016 au 13 juillet 2016 en application des articles 330.1<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> et 414 et suivants du CWATUP a suscité 2 lettres de réclamation;

Considérant que les réclamations peuvent être résumées comme suit :

- Le projet est susceptible de rendre problématique la situation du quartier en matière de stationnement et de circulation;
- Le style architectural projeté n'est pas en adéquation avec le cadre bâti existant à la rue des Grogères;
- Le gabarit projeté est susceptible de créer un préjudice aux habitations existantes situées rue des Grogères;

Considérant que les remarques émises dans le cadre de l'enquête publique sont recevables et fondées, qu'il y a en effet lieu de craindre qu'un apport de 21 nouveaux logements et 1 commerce créera une surcharge en matière de circulation et de stationnement (et ce malgré les 21 places de parking privatives projetées en sous-sol), que la diversification architecturale des façades précédemment sollicitée par le Fonctionnaire délégué n'a pas été mise en œuvre de manière satisfaisante, que le résultat projeté sera un ensemble complexe de briques de ton rouge/brun, de bardage trespas de ton gris, de crépis de ton gris/beige et d'ardoises artificielles grises et que les gabarits projetés (malgré la diminution progressive de la hauteur sous corniche) resteront trop imposants et seront susceptibles de créer des préjudices - notamment en matière d'ensoleillement et de luminosité - aux habitations existantes rue des Grogères;

[...]".

La critique en matière de stationnement et de circulation, qui fait suite à une réclamation déposée dans le cadre de l'enquête publique, est clairement formulée. Il appartenait donc à l'auteur de l'acte attaqué de l'examiner et d'exposer adéquatement les raisons pour lesquelles il ne l'a pas retenue.

Or, sur ce point, le Ministre se rallie à la position prise par la direction juridique, des recours et du contentieux de la DGO4 et fait sienne la motivation suivante :

" Considérant que le sous-sol est actuellement construit et compte tenu du plan 1/7, daté du 12/05/2016, faisant état de 21 places de parking, de 2 locaux compteurs, et d'un local poubelle, il n'est pas possible d'ajouter 3 places de parking supplémentaires vu la faible largeur et la structure du sous-sol".

L'acte attaqué ne comporte aucun autre motif traitant de cette problématique.

Le sous-sol a été construit en exécution du permis antérieur. Dans le cadre de celui-ci, le fonctionnaire délégué avait estimé que le "parking semi-enterré de 24 places permet de maîtriser le report du stationnement sur le domaine public". Or, le bénéficiaire du permis n'a construit qu'un parking de 21 places. Sous cet aspect, le permis attaqué constitue un permis de régularisation. Partant, le Ministre était tenu à une motivation renforcée pour indiquer la raison pour laquelle il estime que cette diminution du nombre d'emplacements de parcage est néanmoins admissible, malgré les craintes exprimées tant dans les réclamations que dans l'avis de l'autorité communale.

Si le motif précité de l'acte attaqué permet de comprendre qu'il n'est plus possible de construire plus de 21 emplacements de parking en sous-sol au regard des constructions déjà exécutées, il n'explique pas en quoi ces 21 emplacements de parking sont suffisants pour répondre aux craintes émises, lesquelles ne sont pas démenties dans l'acte attaqué. En outre, par ce motif, l'auteur de l'acte attaqué montre qu'il est influencé par le fait accompli.

Le grief est fondé.

Concernant le gabarit et la situation architecturale du projet litigieux au regard du contexte bâti, la critique formulée par les réclamants et par la partie requérante est également suffisamment précise pour nécessiter une réponse adéquate de l'auteur de l'acte attaqué.

L'acte attaqué est motivé comme suit sur ce point :

" [...]

Considérant que les élévations adoptent, de par leur volumétrie, des gabarits décroissants vers les extrémités du projet, à savoir les façades avant et arrière avenue de la Paix et rue des Grogères, (voir plan 6/7), et ce, conformément aux remarques émises par le Fonctionnaire délégué dans le permis d'urbanisme du 31 janvier 2011;

Considérant que la concordance des baies des façades et des fenêtres de toitures est respectée;

[...]

Considérant que le recul de 3,00 m en limite latérale droite (rue des Grogères) est respecté et figure au plan d'implantation n° 1/7;

Considérant que les plans des façades montrent clairement l'intégration des boîtes à lettres dans le châssis des baies d'accès vers les appartements;

Considérant que les balcons des appartements 3 et 5 donnant sur l'espace de circulation, toutefois en retrait du plan de la façade, ne constitue pas en soi un motif de refus;

Considérant qu'afin de s'intégrer de manière cohérente et harmonieuse au contexte bâti, il convient d'imposer la mise en œuvre d'une brique brune unie non nuancée; que cette condition s'impose depuis le permis délivré, sur saisine, le 31 janvier 2011;

Considérant que les baies en toiture sont alignées avec les baies de façades; que les baies de façades sont majoritairement alignées entre elles de manière horizontale et verticale; que dans d'autres cas, la composition verticale des baies de la façade vient trouver des points d'alignement, soit sur des montants verticaux de châssis du niveau inférieur, soit sur les bords latéraux de ceux-ci; que les dimensions des baies se déclinent en quelques variantes répétées; qu'il n'y a pas lieu de considérer, a contrario de ce que mentionne l'autorité communale, que les ouvertures projetées sont hétéroclites et que cela ne participera pas à l'homogénéité de l'ensemble projeté; que la composition des baies participe à la qualité architecturale du projet;

[...]".

Cette motivation fait apparaître à suffisance les raisons pour lesquelles l'auteur de l'acte attaqué a estimé pouvoir autoriser le gabarit et la situation architecturale projetés. La partie requérante ne démontre pas que cette appréciation repose sur une erreur manifeste d'appréciation. Par ailleurs, il n'est pas non plus soutenu qu'une erreur de fait aurait été commise.

Le grief n'est pas fondé.

En ce qui concerne la critique de la partie requérante relative aux terrasses des appartements 3 et 5, elle est suffisamment claire et précise et exprimait une crainte quant à l'intimité insuffisante des occupants de ces deux logements.

Si l'acte attaqué mentionne l'existence de cette critique, il indique ce qui suit :

" Considérant que les balcons des appartements 3 et 5 donnant sur l'espace de circulation, toutefois en retrait du plan de façade, ne constitue pas en soi un motif de refus".

Une telle motivation ne répond pas au grief exprimé relatif à l'insuffisance d'intimité des occupants des deux logements. Les explications proposées par la partie intervenante dans son mémoire en intervention sont absentes de l'acte attaqué et ne peuvent remédier aux défauts de la motivation de cet acte.

Par ailleurs, la mention de la situation des balcons "en retrait du plan de façade" ne permet pas de comprendre en quoi la crainte d'une perte d'intimité invoquée n'est pas fondée ou peut être admise.

Le grief est fondé.

En conclusion, la première branche du moyen unique est partiellement fondée.

#### *Deuxième branche*

##### *Quant à la recevabilité*

Pour être recevable, une critique de légalité doit exposer de manière suffisamment précise et concrète en quoi la règle de droit invoquée aurait été violée.

En l'espèce, la partie requérante évoque concrètement trois aspects particuliers : "quelle cabine W.C. doit être adaptée, où aménager le palier de repos ou encore comment opérer la liaison au bassin d'orage". Ces critiques de légalité des conditions imposées visent l'application qui a été faite de l'article 123, alinéa 1<sup>er</sup>, du CWATUP et sont suffisamment claires. Elles sont, partant, admissibles.

##### *Quant au fond*

L'article 123, alinéa 1<sup>er</sup>, du CWATUPE dispose comme 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".

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 conditions, celles-ci devant être précises et limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires et accessoires. En aucun cas, ces conditions ne peuvent laisser place à une appréciation dans son exécution, ni quant à l'opportunité de s'y conformer, ni dans la manière dont elles doivent être exécutées. 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. 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.

En l'espèce, l'acte attaqué fixe les conditions suivantes :

- " - le projet sera relié à un bassin d'orage d'une capacité d'au moins 350 m<sup>3</sup> avec jaugeage de diamètre 125 maximum;
- [...]
- le respect de l'article 415/1, 4<sup>o</sup> pour la rampe depuis le parking souterrain vers le hall commun desservant les appartements 1, 2, 8, 9 et 15;
- [...]
- le respect de l'article 415/10 pour les toilettes prévues dans les commerces et bureaux situés au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage".

Concernant la première condition, les plans de la demande de permis illustrent les trois bassins d'orage de 15 m<sup>3</sup> initialement prévus. Ils précisent leur capacité, leur implantation, ainsi que les liaisons vers l'égout public pour le trop-plein.

En revanche, la condition litigieuse ne permet pas de déterminer où devra être implanté le bassin d'orage de 350 m<sup>3</sup>, ni la ou les liaisons pour le trop-plein vers l'égout, ce qui laisse une marge d'appréciation trop grande au bénéficiaire de l'acte attaqué. Il n'est pas établi qu'il suffit de reprendre la liaison initialement prévue pour l'un des bassins dès lors que l'implantation du nouveau bassin de 350 m<sup>3</sup> n'est pas située géographiquement et que, partant, la faisabilité d'une telle liaison n'est pas certaine. Une telle condition n'est pas conforme à l'article 123, alinéa 1<sup>er</sup>, du CWATUP.

Concernant la condition relative au palier de repos, l'article 415/1, 4<sup>o</sup>, du CWATUP énonce ce qui suit :

- " Sans préjudice de l'article 414, § 2, tous bâtiments, parties de bâtiments ou espaces visés à l'article 414, § 1<sup>er</sup>, disposent à partir de la rue et du parking, d'au moins une voie d'accès la plus directe possible dont les cheminements répondent aux conditions suivantes :

[...]

4<sup>o</sup> les paliers de repos : aux extrémités de ces pentes, un palier de repos horizontal pourvu d'une aire de manœuvre de 1,5 mètre est obligatoire. Une main-courante double à 75 centimètres et à 90 centimètres du sol est prévue de part et d'autre du plan incliné et du palier de repos;

[...]".

Les prescriptions de la disposition précitée et les précisions formulées dans la condition litigieuse permettent de s'assurer que cette condition est suffisamment précise. Elle est limitée quant à son objet et ne porte que sur un élément secondaire et accessoire. Elle n'implique le dépôt d'aucun plan modificatif ou complémentaire et ne se réfère à aucun événement futur ou incertain ou dont la réalisation dépend d'un tiers ou d'une autre autorité. Par ailleurs, elle ne laisse qu'une marge d'appréciation marginale dans son exécution, ce qui est admissible au sens de l'article 123, alinéa 1<sup>er</sup>, du CWATUP.

Concernant la condition relative aux toilettes, l'article 415/10 du CWATUP prévoit ce qui suit :

" Là où des toilettes sont prévues, au moins une cabine W.C. mesure minimum 150 centimètres sur 150 centimètres. Cette cabine accessible sans verrouillage de l'extérieur ne doit pas être strictement réservée. Un espace libre de tout obstacle, d'au moins 1,1 mètre de large est prévu d'un côté de l'axe de la cuvette et est situé dans l'axe de la porte.

La hauteur du siège est à 50 centimètres du sol; si un socle est utilisé pour sa mise à hauteur, celui-ci ne dépasse pas le profil de la cuvette.

Des poignées rabattables indépendamment l'une de l'autre sont prévues à 35 centimètres de l'axe de la cuvette. Ces poignées sont situées à 80 centimètres du sol et ont une longueur de 90 centimètres.

La porte de la cabine W.C. s'ouvre vers l'extérieur. Elle est munie à l'intérieur d'une lisse horizontale fixée à 90 centimètres du sol.

Dans les locaux sanitaires et en dehors de la cabine W.C. adaptée, au moins un lavabo présente par-dessous un passage libre de 60 centimètres de profondeur minimum. Le bord supérieur du lavabo est situé au maximum à 80 centimètres du sol".

La condition litigieuse apparaît précise et limitée dans son objet. En revanche, les plans de la demande de permis montrent que les espaces WC respectivement prévus pour le commerce du rez-de-chaussée et pour le commerce ou bureau du 1<sup>er</sup> étage ne répondent pas à la superficie requise par l'article 415/10, alinéa 1<sup>er</sup>, précité. Or, ils ne peuvent être agrandis vers les kitchenettes, telles que délimitées dans les plans, sans en supprimer partiellement l'accès. Partant, cette condition ne peut être réalisée pour ces unités de commerce ou de bureau, qu'en empiétant sur la surface même du commerce ou du bureau et nécessite alors des plans modificatifs. En tout état de cause, le flou entourant la mise en œuvre de cette condition n'est pas admissible au sens de l'article 123, alinéa 1<sup>er</sup>, du CWATUP.

La deuxième branche du moyen unique est partiellement fondée.

### *Sur la troisième branche*

L'article 113 du CWATUP dispose ce qui suit :

- " Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :
  - 1<sup>o</sup> aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;
- [...]"

L'article 114, alinéa 1<sup>er</sup>, du CWATUP énonce ce qui suit :

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

L'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré. Elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la ou les prescriptions du plan de secteur. L'article 114 du CWATUP fixe en ce sens une condition, portant sur le caractère exceptionnel de la dérogation, qui s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. L'appréciation que l'autorité fait de cette nécessité relève du pouvoir discrétionnaire. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut sanctionner que l'erreur manifeste d'appréciation. Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme.

En l'espèce, l'acte attaqué accorde la dérogation suivante :

- " «Art. 415/1. 1<sup>o</sup> la surface est de préférence horizontale, dépourvue de toute marche et de tout ressaut; la largeur minimale est de 120 centimètres»; existence de marches sur le cheminement vers les appartements 6 et 7 ainsi que sur le cheminement vers le jardin commun".

Les plans de la demande de permis figurent l'existence de trois marches sur le chemin d'accès aux appartements 6 et 7, ainsi qu'une rampe d'accès d'une déclivité de 6 % et deux accès alternatifs de trois marches vers le jardin commun.

L'article 415/1, 1<sup>o</sup>, du CWATUPE énonce ce qui suit :

- " Sans préjudice de l'article 414, § 2, tous bâtiments, parties de bâtiments ou espaces visés à l'article 414, § 1<sup>er</sup>, disposent à partir de la rue et du parking, d'au moins une voie d'accès la plus directe possible dont les cheminements répondent aux conditions suivantes :  
1<sup>o</sup> la surface est de préférence horizontale, dépourvue de toute marche et de tout ressaut; la largeur minimale est de 120 centimètres;  
[...]".

L'acte attaqué motive l'octroi de cette dérogation, comme suit :

- " Considérant que, pour la dérogation identifiée ci-avant sous 1, le projet propose un ensemble de 21 logements dont 19 sont accessibles aux personnes à mobilité réduite; que la dérogation peut être accordée; que le non-respect de ce règlement est lié à la configuration des lieux".

La configuration des lieux (déclivité du terrain naturel et taille limitée du hall ne permettant pas de prévoir des rampes d'accès en lieu et place des marches) permet de comprendre en quoi la dérogation peut être accordée à titre exceptionnel en ce qui concerne les trois marches vers les appartements concernés et vers le jardin commun (déclivité du terrain naturel). En revanche, elle ne justifie pas que les deux accès au jardin commun se fassent nécessairement par le biais de marches.

La troisième branche du moyen unique est partiellement fondée.

En conclusion, le moyen unique est fondé en ses trois branches.

#### *VI. Indemnité de procédure*

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros.  
Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,  
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

**Article 1<sup>er</sup>.**

Est annulé l'arrêté du Ministre de la Région wallonne ayant l'Environnement et l'Aménagement du territoire dans ses attributions du 23 janvier 2017 qui accorde, sur recours, à la S.A. SELECT CONSTRUCT, un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de 21 appartements avec commerce sur un bien sis avenue de la Paix et rue des Grogères, cadastré section B, n° 336 S à Charleroi (Marcinelle).

**Article 2.**

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée 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<sup>e</sup> chambre, le vingt-deux juin deux mille dix-huit, par :

Simone GUFFENS,  
Michel PÂQUES,  
Anne-Françoise BOLLY,  
Céline MOREL,

président de chambre,  
conseiller d'État  
conseiller d'État,  
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Simone GUFFENS.