

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 244.985 du 27 juin 2019

A. 218.454/XIII-7584

En cause :

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

contre :

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

Parties intervenantes :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 17 février 2016, Michel COMEIN et Nicole FRANC demandent l'annulation de la décision du collège communal de Charleroi du 15 décembre 2015 qui octroie un permis d'urbanisme à Georgios BOTSAS et Maria MAKRIS, ayant pour objet la régularisation d'un immeuble de 3 appartements construit sur un bien sis à Mont-sur-Marchienne, rue de Marchienne, n° 108.

II. Procédure

Par une requête introduite le 13 avril 2016, Georgios BOTSAS et Maria MAKRIS ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 9 mai 2016.

Les dossiers administratifs ont été déposés.

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

M^{me} Valérie MICHIELS, premier 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 ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 24 avril 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 29 mai 2019 à 09.30 heures.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^{me} Nicole FRANC, seconde partie requérante, M^e Marie BAZIER, *loco* M^e Olivier JADIN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Yvan TOURNAY, *loco* M^e Bénédicte HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Jacques SAMBON, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie MICHIELS, premier auditeur, a été entendue en son avis contraire.

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. Les parties requérantes résident rue Marchienne, n° 82 à Mont-sur-Marchienne, parcelle cadastrée section A, n° 457 n11.

2. Au début de l'année 2007, les parties intervenantes acquièrent le terrain sis sur la parcelle cadastrée section A, n°s 459 A3 et 459 H2, qui est contiguë à celle des parties requérantes.

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

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

[...]

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

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

3. Le 14 avril 2007, les parties intervenantes introduisent une première demande de permis d'urbanisme en vue de réaliser la "construction d'un immeuble de trois appartements" sur le terrain susvisé.

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

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

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

- 1) la rue de Marchienne est une rue à vocation résidentielle dans laquelle l'ensemble des maisons est composé de trois façades avec zone de recul à chaque mitoyenneté, ce qui donne un ensemble harmonieux au quartier (Annexe 1)
- 2) lors de la construction, les propriétaires ont dû respecter un recul de 3 m pour la façade latérale par rapport à la mitoyenneté (en réalité 2,5 m) (Annexe 2 : page 3 de l'acte notarial).
Or cette obligation urbanistique semblerait ne plus être d'application pour ce terrain !?!
- 3) la façade latérale de notre maison (construite en 1968-69), avec la porte d'entrée, les fenêtres de la salle à manger, du living et des chambres, se trouverait, dans le cas d'un pignon mitoyen, à une distance de +/- 2,4 m de ce mur de plusieurs mètres !
De ce fait, l'entrée et les fenêtres de notre maison se trouveraient emmurées au fond d'une impasse, sans parler de la perte de luminosité et d'ensoleillement !
Notez que pour planter un arbre à haute tige, on doit respecter une distance par rapport au voisin; ce qui ne semble pas être le cas pour un mur en face de notre façade !
- 4) Si, malgré notre opposition, la construction de cet immeuble à appartements devait être autorisée, la perte de la valeur de notre maison serait de l'ordre de 35 % !

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

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

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

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

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

" [...]"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Le 3 février 2008, il est accusé réception de la demande.

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

" [...]

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

Considérant qu'il a fait l'objet d'un refus direct du Collège communal en date du 11/09/2007 motivé notamment par le fait qu'il proposait un logement au rez-de-chaussée nécessitant une importante modification du relief du sol à l'arrière du bâtiment, qu'il occupait toute la largeur de la parcelle alors que l'immeuble n° 82, (à gauche de la parcelle considérée, présente un passage latéral et qu'il ne respectait pas le prescrit de l'article 414 du CWATUP relatif à l'accès des personnes à mobilité réduite;

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

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

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

Considérant que ce dégagement de trois mètres n'a pas été respecté puisque l'on observe aujourd'hui qu'il varie de 2,6 m à 1.85 m;

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

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

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

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

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

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

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

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

" [...]

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

[...]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Considérant que le projet ne respecte pas les articles 414 et 415 du Code, relatifs à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite;

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

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

Au vu de ce qui précède;

J'émet un AVIS DÉFAVORABLE au projet présenté".

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

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

Le permis est motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi approuvé par arrêté royal du 10/09/1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets;

Considérant qu'il n'est repris ni dans le périmètre d'un plan communal d'aménagement ni dans celui d'un lotissement;

Considérant que le collège communal en date du 26/02/2008 a émis un avis favorable préalable sur cette demande;

Considérant qu'en date du 08/04/2008 Monsieur le Fonctionnaire délégué de la Région wallonne a émis un avis défavorable sur ce dossier motivé comme suit :

[...]

Considérant que l'avis du Service régional d'incendie n'est pas obligatoire pour un immeuble de ce gabarit;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le Service Technique Urbanisme propose au Collège de s'écarter de l'avis de Monsieur le Fonctionnaire délégué et de délivrer le permis".

13. Le 4 septembre 2008, la première partie requérante introduit un recours en annulation devant le Conseil d'État (A. 189.744/ XIII-5098) à l'encontre de ce permis d'urbanisme.

14. Le 11 septembre 2012, le collège communal décide de retirer le permis d'urbanisme octroyé le 10 juin 2008.

Le même jour, soit le 11 septembre 2012, le collège communal octroie un nouveau permis d'urbanisme, davantage motivé sur le plan formel, comme suit :

" [...]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. Le 8 décembre 2012, les parties requérantes introduisent un recours en annulation devant le Conseil d'État (A. 207.273/ XIII-6449) à l'encontre de ce permis d'urbanisme.

16. Par un arrêt n° 231.993 du 27 juillet 2015, le Conseil d'État annule ce permis, au terme de l'examen suivant :

" [...]

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

[...]

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

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

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

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

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

[...]".

17. Le 31 novembre 2015, le service communal de l'urbanisme établit un rapport technique complémentaire.

18. Le 15 décembre 2015, le collège communal octroie un nouveau permis. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, notifié aux requérants le 28 décembre 2015 et motivé notamment comme suit :

" [...].

3. INTÉGRATION AU CONTEXTE URBANISTIQUE :

a) L'immeuble de M^r COMEIN et M^{me} FRANC

Il est exact, comme le souligne le Conseil d'État, que l'environnement de la propriété de M^r et M^{me} COMEIN-FRANC sera sensiblement modifié.

Il faut cependant rappeler que le terrain sur lequel s'implante l'immeuble de M^r et M^{me} MAKRIS-BOTSAS se trouve en zone d'habitat et a donc vocation à recevoir une construction.

La particularité de l'immeuble des consorts COMEIN-FRANC est d'avoir leur entrée principale ainsi que des pièces de vie situées en façade latérale droite (en regardant l'immeuble de la rue) se trouvant dès lors juste en face du mur pignon latéral gauche de l'immeuble des consorts MAKRIS-BOTSAS.

Il faut cependant rappeler que cette implantation particulière résulte d'une décision du constructeur de cet immeuble; il a dans les années 60 déposé une

demande de permis reprenant cette implantation, alors qu'il savait ou devait savoir qu'un jour ou l'autre un immeuble risquait d'être implanté sur le terrain voisin.

Les contingences urbanistiques n'étaient pas du tout les mêmes à l'époque de sorte que le Collège de la Commune de Mont-sur-Marchienne a accepté cette demande.

M^r et M^{me} COMEIN-FRANC, lorsqu'ils ont fait l'acquisition de cet immeuble en 1992, connaissaient la disposition particulière de cet immeuble et savaient ou devaient savoir qu'un bâtiment pourrait s'implanter sur le terrain contigu.

Ils ont malgré tout accepté d'acquérir cet immeuble.

Ils ne pourraient vanter qu'ils s'imaginaient légitimement que la zone *non aedificandi* de 3 mètres de largeur qui était imposée sur leur terrain, existait de la même façon sur le terrain contigu.

Les rapports des Auditeurs et arrêt du Conseil d'État ont définitivement tranché cette question.

Par ailleurs, si une zone *non aedificandi* avait été imposée par le Collège communal aux consorts MAKRIS-BOTSAS, il aurait dû être égal à celui existant sur le terrain des consorts COMEIN-FRANC qui n'ont pas respecté la largeur contractuellement prévue de 3 mètres, celle-ci variant de 1m85 à 2m60 soit une moyenne de 2m22.

Ce faisant, le mur pignon de l'immeuble des consorts MAKRIS-BOTSAS aurait pu comprendre des fenêtres qui auraient offert, légalement, des vues droites sur l'immeuble des consorts COMEIN-FRANC, ce qui n'aurait certainement pas manqué de les gêner encore plus.

Certes, l'une ou l'autre partie aurait pu installer une clôture en dur ou plus vraisemblablement une clôture végétale.

Celles-ci n'auraient cependant pas empêché des vues droites à partir des fenêtres de l'étage et par ailleurs, dans le cadre d'une clôture végétale, les parties auraient pu laisser aller ces plantations pour atteindre des hauteurs relativement importantes, comme il peut l'être constaté sur d'autres limites séparatives du quartier.

Cela aurait réduit également l'apport de lumière dans l'immeuble des consorts COMEIN-FRANC.

On peut dès lors considérer que la situation actuelle avec un mur pignon aveugle donnant sur leur propriété, ne préjudicie pas plus les consorts COMEIN-FRANC, que si une zone *non aedificandi* de 2m20 de largeur avait été imposée sur le terrain des consorts MAKRIS-BOTSAS.

Il faut d'ailleurs constater que tout au long des différentes procédures devant le Conseil d'État ou dans les courriers adressés au Collège, les consorts COMEIN-FRANC ne se sont pas expliqués sur cette perte de luminosité, par exemple, en fonction de la course du soleil autour de leur immeuble.

Ils n'ont ainsi pas dressé un comparatif entre cette perte de luminosité ou perte d'ensoleillement entre l'immeuble tel que construit actuellement ou la situation qu'ils auraient pu connaître avec un dégagement latéral de 2m22.

Ils ne démontrent ainsi nullement que ce recul latéral aurait engendré une situation bien meilleure pour eux, alors qu'ils ont fait choix d'acquérir un immeuble avec une orientation de leur façade principale tout à fait particulière dans la mesure où elle est latérale et donne sur un terrain à bâtir.

Le projet tel qu'accepté par le permis annulé du 11.09.2012 est donc conforme au bon aménagement des lieux par rapport à l'immeuble des consorts COMEIN-FRANC.

b) Le quartier

Par rapport au contexte urbanistique existant dans le quartier, il est exact que le service technique de la Ville a rendu un avis que le Collège a fait sien dans sa décision du 11.09.2007 selon lequel le quartier est affecté «par une évidente typologie avec des groupes de maisons accolées séparées par un couloir non construit à cheval sur deux parcelles contiguës».

Il résulte d'une étude plus approfondie du dossier après l'arrêt du Conseil d'État du 27.07.2015 ainsi que d'une visite sur place minutieuse du service urbanisme que l'avis du service technique de 2007 est beaucoup trop tranché et ne correspond pas en fait à la réalité du quartier.

Il faut rappeler les difficultés pour le service urbanisme de traiter de manière minutieuse chaque dossier qui lui est soumis; il suffit d'ailleurs de constater que la Ville de Charleroi accuse un retard conséquent dans la délivrance des permis d'urbanisme.

Le Collège communal ne tente bien évidemment pas de justifier la délivrance de ce permis par ses propres fautes.

Il faut cependant constater comme dans une majorité de communes qu'il est impossible de consacrer un temps certain à chaque dossier et qu'on peut sans doute ainsi expliquer l'avis aussi tranché du service technique rendu à l'époque, d'autant que Mr COMEIN s'était exprimé clairement contre le projet.

Le Collège communal est obligé de reconnaître que cet avis aussi tranché n'est pas le reflet de la réalité, tel que le service urbanisme a pu le constater sur place.

La rue de Marchienne est essentiellement constituée à sa droite dans le sens de la descente de villas 4 façades jusqu'à hauteur de l'immeuble propriété des consorts COMEIN-FRANC;

En descendant la rue, il y a un ensemble de 3 x 2 maisons mitoyennes.

Du côté gauche de la rue de Marchienne, en descendant, on constate essentiellement 3 groupements d'immeubles mitoyens, un premier groupe de 8 maisons, un second de 3 (dont celle des consorts COMEIN-FRANC), et juste après le terrain propriété des consorts MAKRIS-BOTSAS, un groupe de 4 maisons mitoyennes.

Dans ce cadre, l'immeuble des consorts MAKRIS-BOTSAS vient refermer un ensemble de 4 maisons mitoyennes qui forment dorénavant un ensemble de 5 maisons.

Il en ressort un certain éclectisme dans cette rue de Marchienne et encore plus si on y intègre les maisons sises à l'arrière de celles des consorts COMEIN-FRANC. Vu cette hétérogénéité d'implantation en ordre ouvert, semi-ouvert et fermé, on ne peut pas parler d'une évidence typologie.

Les entrées des maisons se présentent de façon variée aussi; pour les maisons en ordre semi-ouvert, elles sont généralement en façade à rue, à côté du garage, il peut y avoir un accès latéral accessoire (trois cas) ou non (10 cas). Cinq maisons présentent un accès piéton latéral seul dont la maison des plaignants.

C'est donc par erreur que le Collège communal a fait sien cette conclusion du service technique.

À partir du moment où aucune typologie ne se dégage du quartier pris dans son ensemble, l'implantation en ordre fermé de l'immeuble des consorts MAKRIS-BOTSAS se raccorde de manière harmonieuse à l'ensemble sis en aval.

Cet immeuble s'inscrit en outre dans le gabarit des immeubles voisins tant à gauche qu'à droite.

La perception à partir du domaine public montre une bonne intégration aussi bien pour la volumétrie que pour les matériaux et l'implantation.

Même sans céder au poids des faits accomplis, la visite sur les lieux litigieux du service urbanisme a permis de se rendre compte, l'immeuble des consorts MAKRIS-BOTSAS étant construit et occupé, de cette harmonie dans le quartier.

C'est la confirmation de ce que le Collège avait subodoré en délivrant ses précédents permis.

Le Conseil d'État ne contraint pas un Collège communal qui aurait commis à une époque une erreur d'appréciation de persister dans cette erreur mais autorise au contraire le Collège à revenir sur celle-ci, pour autant qu'il justifie ce revirement, comme le fait la concluante ci-dessus.

4. CONCLUSION :

Il ressort de ce qui précède que l'immeuble des consorts MAKRIS-BOTSAS s'intègre harmonieusement tant par rapport à l'immeuble des consorts COMEIN-FRANC que par rapport à l'ensemble du quartier.

Par ailleurs, toutes choses restant égales, les motivations figurant dans le rapport technique du 08/02/2008 établi en vue de l'avis préalable du Collège communal et dans celui du 28/05/2008 proposant de s'écarter de l'avis du fonctionnaire délégué, gardent toute leur pertinence.

Il peut donc être proposé au Collège communal d'octroyer le permis.

Considérant que le permis du 11/09/2012 a été annulé par le Conseil d'État;

Considérant qu'au vu des motivations et conclusions contenues au sein du rapport du service technique daté du 13/11/2015, le permis peut être délivré;

DÉCIDE :

Article 1^{er} : - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame MAKRIS-BOTSAS est octroyé".

IV. Demande de mise hors cause de la seconde partie adverse

Dans son mémoire en réponse et son dernier mémoire, la Région wallonne demande sa mise hors de cause, expliquant participer néanmoins à la procédure en déposant le dossier administratif inventorié, mais précisant être seulement une partie intéressée dès lors qu'elle ne souhaite pas défendre un acte administratif auquel elle s'est expressément opposée.

La seconde partie adverse a été amenée à rendre un avis dans le cadre du projet présenté. Cet avis étant défavorable, il y a lieu de la mettre hors de cause.

V. Moyen unique

V.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

Les requérants prennent un moyen unique de la violation du bon aménagement des lieux, de l'autorité de chose jugée, du principe de bonne administration, de l'article 108, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2^o du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et de l'excès de pouvoir.

Ils soutiennent en substance que la construction autorisée par le permis attaqué viole le bon aménagement des lieux, dans la mesure où aucun recul latéral n'a été imposé par rapport à la limite de mitoyenneté.

Ils estiment que la motivation développée par le service technique de l'urbanisme, dans le rapport du 13 novembre 2015, dont le collège communal s'est

approprié les motifs, est inexacte et inadéquate et viole l'autorité de chose jugée de l'arrêt n° 231.993 du 27 juillet 2015.

Ils considèrent que l'appréciation du collège communal selon laquelle l'immeuble litigieux s'intègre harmonieusement dans le quartier et au regard de leur habitation, résulte d'un revirement d'attitude injustifiable et procède d'une erreur manifeste d'appréciation, d'autant plus que c'est la troisième fois que le collège communal en explique mal les raisons.

Ils soulignent que leur immeuble, qui termine comme bien d'autres, un ensemble d'habitations accolées, n'est en rien particulier dans la rue, ni dans le quartier.

Il leur paraît évident que si la distance qui sépare leur pignon latéral de celui de l'immeuble des intervenants avait été doublée, soit allant de 3,70 m à 5,20 m, ils seraient beaucoup moins gênés, même s'il devait en résulter que ce pignon comprenne des fenêtres, car, dans ce cas, ils auraient pu installer une clôture végétale pour en atténuer l'impact, comme c'est le cas sur d'autres limites séparatives du quartier.

Ils précisent encore que s'ils n'ont pas dressé un comparatif de perte de luminosité entre l'immeuble litigieux, tel que construit actuellement, et celui qui aurait pu l'être avec une zone de recul latérale égale à la leur, ni les demandeurs de permis, ni le collège communal ne l'ont dressé non plus. Ils estiment qu'un mur implanté à 1,85 m d'une fenêtre est forcément plus occultant qu'un mur qui serait implanté à 3,70 m de cette fenêtre.

Pour eux, l'immeuble litigieux a été construit sans tenir compte du bâti contigu existant et de la typologie du quartier : il occupe toute la largeur de la parcelle de terrain, comme si l'immeuble était de type 2 façades, de sorte qu'il brise l'harmonie urbanistique du quartier.

Ils affirment que la description du quartier qui en est faite dans l'acte attaqué est inexacte, dès lors que l'examen du plan cadastral montre que la rue de Marchienne comprend une vingtaine de groupes d'habitations, qui sont séparées, tant à droite qu'à gauche, par un couloir non construit, à cheval sur deux parcelles contiguës.

Ils reprochent au service technique de ne pas faire état du fait que toutes les habitations du quartier qui comportent des baies en façade latérale sont toutes séparées par un couloir non construit, à cheval sur les deux parcelles contiguës.

Ils indiquent que la visite sur les lieux dont fait état l'acte attaqué n'est pas crédible dans la mesure où le rapport ne tient pas compte d'une nouvelle maison, pourtant construite en face de leur immeuble, en 2013-2014.

Enfin, il leur semble qu'à supposer même qu'aucune typologie ne se dégage du quartier, il est quand même indispensable, au regard des principes de bonne administration et de bon aménagement des lieux, de tenir compte du bâti existant avant d'autoriser la construction d'un immeuble, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

B. Le mémoire en réponse de la première partie adverse

La première partie adverse répond qu'elle a spécifiquement motivé son revirement d'attitude, depuis le refus opéré le 11 avril 2007. Elle précise que l'acte attaqué ne contrevient pas à l'autorité de chose jugée de l'arrêt du 27 juillet 2015, dès lors que l'absence de respect d'une distance de recul ne constitue pas le fondement de la motivation du bon aménagement des lieux.

Elle estime que les requérants tentent de substituer leur propre conception du bon aménagement des lieux, ce qui n'est pas de leur ressort. Selon elle, l'erreur manifeste d'appréciation n'est pas établie, dès lors qu'ils ne démontrent pas que l'erreur qu'ils invoquent n'aurait pas pu être commise par toute autre autorité placée dans les mêmes circonstances.

Quant à leur immeuble, la première partie adverse indique que ce qui le rend particulier, c'est surtout que la façade latérale comporte également la porte d'entrée, un élément essentiel et central, qui le différencie de la majorité des immeubles présents dans la rue.

Elle estime que les requérants n'expliquent pas en quoi le recul latéral qu'ils souhaitent aurait changé radicalement leur situation, dès lors qu'il y aurait eu de toute façon un pignon soit aveugle, soit avec des fenêtres, permettant en toute légalité des vues droites, de sorte que leur intimité aurait été bien plus mise à mal. Elle ajoute qu'ils se contentent d'invoquer un sentiment d'enfermement et d'écrasement, lequel est un sentiment très subjectif. Elle fait allusion au voisin de gauche qui se retrouve avec deux pignons aveugles de part et d'autre de sa façade arrière. Elle expose qu'en outre, ils ne produisent aucun plan de leur habitation illustrant l'affectation des différentes pièces et la description de leurs fenêtres à l'arrière.

Quant à une perte de luminosité, elle constate que les requérants ne produisent aucune étude qui aurait permis de comparer la situation avant et après la construction de l'immeuble litigieux ou celle avec un dégagement latéral.

Quant au quartier, elle fait état de ce que la rue de Marchienne est fort longue et divisée en deux tronçons séparés par une sorte de rond-point et estime que son collègue n'a commis aucune erreur en prenant comme référence les immeubles les plus proches du lieu d'implantation.

Elle affirme que, par ailleurs, la description du quartier n'est pas erronée, qu'elle n'a pas oublié l'immeuble construit en 2013-2014 devant chez les requérants, mais qu'elle ne devait pas en tenir compte dans la mesure où il s'agit d'un permis de régularisation, de sorte qu'elle s'est basée sur la situation existante à l'époque de la construction.

C. Le mémoire en intervention

Les intervenants précisent tout d'abord que le permis concerne un projet différent de celui qui a donné lieu à un refus en date du 11 septembre 2007.

Ensuite, ils affirment que la ville de Charleroi manifeste le caractère compatible du projet avec le bon aménagement des lieux et justifie l'intégration harmonieuse du projet tant par rapport à l'immeuble des requérants que par rapport au quartier.

Ils estiment qu'il ne suffit pas aux requérants de faire valoir leur propre perception des choses pour justifier l'allégation d'une erreur manifeste d'appréciation et que, de la sorte, les requérants tentent de substituer leur propre appréciation à celle de l'autorité compétente.

En ce qui concerne la problématique de la zone de recul latéral, ils exposent que la ville de Charleroi rappelle que sa première analyse s'est fondée sur une appréciation juridique erronée des données applicables à l'espèce. Ils considèrent qu'ensuite, au-delà de ces considérations purement juridiques, l'acte attaqué justifie en quoi ce recul latéral n'est pas exigé par le bon aménagement des lieux, au regard notamment des particularités de l'immeuble des requérants et des difficultés inhérentes à son orientation. Selon eux, à cet égard, les requérants ne démontrent pas sérieusement comment un recul si limité de 2,2 m aurait pu engendrer une situation bien meilleure pour eux, de sorte que ce qu'ils reprochent au projet c'est son existence même et non ses caractéristiques. Ils constatent cependant

qu'aucune des autorités amenées à se prononcer sur l'opportunité du projet n'a émis de réserve sur le principe même de construire à cet endroit.

Ils rappellent, par ailleurs, que le fonctionnaire délégué n'avait pas fondé son avis défavorable sur cette problématique.

Ils indiquent que le changement d'appréciation de la partie adverse s'explique par l'erreur d'appréciation du service technique en 2007 qui a tiré trop hâtivement des conclusions sur la base d'une situation mal évaluée.

Ils soutiennent que, partant, le collège communal pouvait se fonder sur le rapport du service technique de l'urbanisme du 8 février 2008 et du 13 novembre 2015 pour revoir sa position précédente et délivrer le permis attaqué.

D. Le mémoire en réplique

Dans leur mémoire en réplique, les requérants répètent que la motivation de l'acte attaqué est inadéquate et insuffisante. Quant au quartier, ils indiquent que, s'il est vrai qu'il reflète un certain éclectisme, vu l'hétérogénéité d'implantation de son bâti, il est dû à l'implantation "tout à fait particulière" de l'immeuble litigieux, qui a été construit en 2008 à l'encontre de la typologie du quartier, soit sans zone de recul latérale.

Ils précisent que c'est à tort que le collège communal prétend dans son mémoire en réponse qu'ils veulent substituer leur propre conception du bon aménagement des lieux puisqu'ils ne font que corroborer le point de vue du collège en 2007, lequel ne s'est pas trompé à l'époque en suivant l'avis de son service technique, lequel a bien représenté la réalité du quartier.

Ils affirment que les réponses apportées par le collège dans son mémoire sont totalement hors de propos et ne visent qu'à semer la confusion en évitant d'aborder la question des zones de recul latérales, ne pouvant contester la "situation existante de fait" du quartier.

Ils ajoutent encore qu'à partir du domaine public, le groupe de 5 habitations accolées comprenant l'immeuble litigieux est totalement incohérent à côté du groupe de 3 habitations accolées que forme leur immeuble avec deux autres habitations. Ils précisent que son pignon latéral gauche et aveugle constitue une véritable "agression visuelle" car il vient pratiquement écraser leur pignon latéral droit, alors qu'il comprend des baies donnant dans des pièces de vie.

Ils indiquent que les remarques sur la soi-disant particularité de leur immeuble ne sont pas des données factuelles mais bien des arguments mensongers, leur immeuble n'étant pas le seul à avoir une porte d'entrée en façade latérale dans leur tronçon de rue, pratiquement toutes les habitations trois façades en disposant.

Ils précisent à nouveau qu'ils seraient beaucoup moins gênés par un pignon comprenant des fenêtres, car, dans ce cas, ils auraient pu installer une clôture végétale pour en atténuer l'impact, comme c'est le cas sur d'autres limites séparatives du quartier. Ils auraient alors une vue plus agréable que celle qu'ils ont actuellement sur un haut mur aveugle, qui génère un sentiment d'enfermement et d'écrasement. Ils auraient certainement plus d'intimité et de luminosité car une clôture végétale, au contraire d'un mur, laisse passer les rayons du soleil.

Ils estiment que ce n'est pas eux mais le collège qui se contente d'affirmations péremptoires, en allant jusqu'à nier sa propre appréciation "évidente" du bon aménagement des lieux sans apport d'aucune preuve. À l'inverse, ils produisent des pièces et de nombreuses photos, dont celles figurant en pages 13, 18, 19, 20, 24, 26, 28 et 29 de leur requête en annulation.

En ce qui concerne l'aménagement de leur habitation, ils expliquent qu'en façade arrière, ils ont une porte-fenêtre donnant sur la terrasse, et, aucune autre fenêtre, que ce soit au rez-de-chaussée ou à l'étage, ni velux car les combles ne sont pas aménageables. Ils précisent que les fenêtres donnant dans le séjour, le living et deux de leurs chambres sont bien occultées par le pignon latéral aveugle de l'immeuble litigieux. Ils produisent ensuite un plan avec l'affectation des pièces.

Quant au comparatif de perte de luminosité, ils rappellent que c'est au collège communal de justifier son revirement d'attitude. Ils estiment évident qu'un mur implanté à 1,85 m d'une fenêtre est forcément plus occultant qu'un mur qui serait implanté à 4 m de cette fenêtre.

Pour conclure, ils indiquent que le revirement d'attitude du collège communal est indéfendable et qu'il méconnaît sciemment le bon aménagement des lieux en délivrant l'acte attaqué afin de régulariser l'immeuble litigieux. Selon eux, il commet une erreur manifeste d'appréciation, c'est-à-dire une erreur évidente, qui ne permet aucun doute sur son caractère fautif. Ils affirment que l'acte attaqué est influencé par le poids des faits accomplis puisqu'il s'agit d'un permis de régularisation.

E. Le dernier mémoire de la première partie adverse

La première partie adverse constate, tout d'abord, que les requérants ont déposé, pour la première fois, à l'appui de leur mémoire en réplique, un plan du rez-de-chaussée et de l'étage de leur immeuble.

Sur la base de ce plan, elle constate ce qui suit :

" - Au rez :

- Le séjour, qui dispose d'une petite fenêtre, donnant sur le dégagement latéral, est essentiellement éclairé par la grande fenêtre donnant sur le balcon en façade avant.
- Le living est en partie éclairé par une grande baie vitrée donnant sur la terrasse arrière et qui n'est en rien impactée par la construction litigieuse. La plus grande fenêtre dudit living donnant sur le dégagement latéral ne se trouve qu'en partie en face du pignon de la construction litigieuse qui est moins profonde.

[...]

Seule la petite fenêtre latérale du living se trouve directement en face du pignon de l'immeuble litigieux".

Elle estime qu'en conséquence, il ne peut être conclu à une perte de luminosité importante et déraisonnable dans les deux seules pièces de vie du rez que sont le séjour et le living, le hall n'étant pas une pièce de vie mais seulement de passage.

Elle opère ensuite les constats suivants :

" - À l'étage :

- Les deux fenêtres de l'immeuble des requérants orientées sur le dégagement latéral et sur le mur pignon du bâtiment litigieux éclairent deux des trois chambres des requérants, la dernière étant en façade avant, éclairée par une grande baie vitrée donnant sur un balcon. Or, les chambres à coucher ne sont pas des pièces de vie. On y recherche l'obscurité permettant le sommeil dans les meilleures conditions. Les requérants ne s'y sont d'ailleurs pas trompés puisqu'ils ont installé outre des volets en bois, semble-t-il factices, des volets roulants comme le démontrent deux photos produites en pièces 15 de leur dossier".

Elle soutient que ces deux chambres à coucher ne sont pas des pièces de vie, et qu'elles ne sont pas impactées, de manière déraisonnable par la configuration de l'immeuble litigieux.

Elle considère que l'argument selon lequel la haie végétale qui aurait été installée par les requérants sur la limite mitoyenne si un recul latéral avait été imposé aux intervenants, laisserait nécessairement passer la lumière et que la

situation avec une telle haie serait objectivement moins préjudiciable que le mur aveugle actuel, n'est qu'une supputation.

Elle ajoute qu'une étude comparative de luminosité, qu'il lui est reproché de ne pas produire, "aurait dû travailler sur ces mêmes hypothèses, sauf à étudier la luminosité de l'immeuble des requérants avec un dégagement latéral sur le terrain des intervenants et sans aucun dispositif de nature à briser les vues entre les deux propriétés, ce qui n'est manifestement pas le reflet de ce qui serait intervenu réellement, les requérants insistant dans leurs précédents écrits sur l'utilité de ces dégagements latéraux notamment en termes de végétalisation".

Elle affirme encore que, pour réaliser une étude de luminosité de l'immeuble des requérants, il faut disposer du plan dudit immeuble, et que cela n'a été le cas qu'avec la communication du mémoire en réplique des requérants. Elle en déduit qu'au jour de la rédaction de l'acte attaqué, une telle étude ne pouvait donc être réalisée à son initiative. Selon elle, il appartient aux requérants de démontrer leur grief d'une perte déraisonnable de luminosité en raison de l'implantation de l'immeuble litigieux et de l'existence d'un dommage moindre en termes de perte d'intimité grâce à l'implantation qu'ils désiraient, ce qu'ils ne font nullement, se contentant d'affirmations péremptoires.

Elle constate que les requérants se plaignent également d'une perte d'intimité, de tranquillité par le biais des balcons arrière du bâtiment construit par les intervenants. Elle estime que, si l'immeuble litigieux avait été construit avec un recul latéral, "on peut supposer raisonnablement que les intervenants auraient profité de ce recul pour percer le pignon de différentes fenêtres, autorisant des vues droites sur l'immeuble des requérants, dans le respect du Code Civil". Elle affirme que cela aurait engendré des "plaintes supplémentaires des requérants en termes d'intimité, (même en présence d'une haie végétale sauf à la laisser prendre une épaisseur et une hauteur fort importantes)".

Elle affirme avoir fait un choix entre deux inconvénients raisonnables provoqués par l'immeuble litigieux : une perte d'intimité et une perte de luminosité, estimant que la perte de luminosité, raisonnable, était moins impactante que la très probable perte d'intimité. Sur ce point, elle estime qu'une erreur n'est pas démontrée dans son chef.

Elle admet que, l'acte attaqué étant une régularisation d'un immeuble précédemment construit, il lui revient de démontrer qu'elle n'a pas statué sous le poids des faits accomplis. Elle écrit qu'il lui suffit à cet effet de rendre vraisemblable le fait que si elle n'avait pas refusé initialement le permis sur base d'une motivation

trop tranchée qui n'est pas le reflet de la réalité (...), elle aurait délivré le permis litigieux.

Elle soutient que le refus de 2007 ne faisait pas référence à un problème d'éclairage de leurs locaux, se contentant de préciser : "Considérant que le pignon de la maison voisine du n° 82 a été conçu dans l'esprit développé plus haut et comporte donc des baies assurant un éclairage correct de locaux".

Selon elle, à défaut de preuve d'une perte de luminosité déraisonnable, elle aurait sans aucun doute délivré le permis sollicité par les intervenants, si elle avait mieux apprécié la situation urbanistique en 2007.

Quant au contexte urbanistique du quartier, elle estime qu'on ne peut prendre le groupe de maisons accolées comme un groupe propre, représentatif de l'esprit de la rue, les implantations étant de trois ordres différents.

Elle conteste donc avoir commis une quelconque erreur manifeste en considérant, devant une telle variété, ne pas pouvoir définir une typologie particulière sur base de laquelle elle aurait dû juger du caractère harmonieux ou pas de l'implantation du bâtiment litigieux.

F. Le dernier mémoire des parties intervenantes

Les parties intervenantes réitèrent leurs arguments concernant la violation de l'autorité de la chose jugée de l'arrêt n° 231.993 du 27 juillet 2015 et le revirement d'attitude allégué.

Quant à l'appréciation du contexte urbanistique du quartier, elles affirment que si certains groupes de maisons accolées sont en retrait par rapport à la limite parcellaire latérale, l'autorité relève, sans commettre d'erreur, que les groupes de maisons accolées dans la rue ne forment pas une typologie unique dans le quartier ni n'oblige l'autorité à imposer une telle configuration à toutes les maisons accolées. Elles estiment que, dès lors que la typologie du quartier est diverse, l'autorité pouvait apprécier l'intégration harmonieuse tant par rapport à l'immeuble des requérants, à la typologie des maisons accolées mais aussi par rapport aux autres typologies présentes. Elles ajoutent que, dans la mesure où "l'évidente typologie" constatée erronément en 2007 n'est plus reconnue, l'affirmation qualitative retenue quant à "l'ambiance du quartier" ne s'impose plus à l'autorité "qui a une appréhension plus précise des caractéristiques du quartier sur base du nouveau rapport plus détaillé du service urbanisme" et celle-ci peut appréhender l'intégration au regard d'autres

critères, telles les caractéristiques du bâtiment, pour considérer que celui-ci "se raccorde de manière harmonieuse à l'ensemble sis en aval".

Quant à l'intégration du bâtiment par rapport à l'immeuble des requérants, elles rappellent que l'autorité a examiné non seulement la perte de luminosité mais également la question des vues. Elles exposent que, dans l'hypothèse d'un recul latéral du bâtiment projeté, la construction aurait, au vu des circonstances locales, comporté des baies latérales qui auraient engendré des vues dérangeantes, et qu'aux fins d'éviter celles-ci, soit une clôture en dur aurait dû être construite, avec un préjudice identique à celui subi en l'espèce, soit une haie végétale aurait dû être plantée, ce qui n'aurait empêcher ni les vues, ni une perte de luminosité. Elles affirment qu'en procédant à la balance des intérêts comme elle l'a fait, et en estimant qu'il n'est pas démontré qu'un recul latéral aurait engendré une situation bien meilleure pour les requérants, l'autorité communale n'a pas commis une erreur manifeste d'appréciation et a suffisamment motivé sa décision.

V.2. Examen

Conformément à la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme doit être motivé, c'est-à-dire énoncer les raisons pour lesquelles l'autorité qui l'a délivré estime la construction admissible au regard du bon aménagement des lieux. Cette notion se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'aménagement local bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait. L'autorité qui accorde le permis se doit d'exposer concrètement les raisons pour lesquelles elle estime que le projet s'intègre harmonieusement au contexte urbanistique existant.

Il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et du requérant 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.

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

Lorsqu'il s'agit d'une demande de permis de régularisation, l'autorité ne peut se laisser influencer par le poids des faits accomplis. Cette situation appelle une motivation scrupuleuse et complète.

Enfin, l'autorité de chose jugée interdit la répétition, à l'occasion de la réfection d'un acte, d'une illégalité identique à celle qui a déterminé l'annulation.

En l'espèce, dans sa décision de refus de permis du 11 septembre 2007 relative à une première demande, quelque peu différente quant à la composition du rez-de-chaussée, le collège communal de la ville de Charleroi avait considéré ce qui suit :

" Considérant que le quartier fait preuve d'une évidente typologie avec des groupes de maisons accolées séparés par un couloir non construit à cheval sur deux parcelles contiguës;
Considérant que ce fait participe grandement à l'ambiance du quartier, et qu'il convient de continuer dans cette voie pour ne pas briser cet ensemble;
Considérant que le projet va à l'encontre de cette typologie en occupant toute la largeur de la parcelle, en lieu et place du couloir précité;
Considérant que le pignon de la maison voisine du numéro 82 a été conçu dans l'esprit développé plus haut et comporte donc des baies assurant un éclairage correct des locaux;
Considérant que le projet, prévoit lui un pignon mitoyen nécessairement aveugle provoquant l'opposition entre le pignon précité, à la composition agréable, et un mur vierge de toute baie;
Considérant donc que le projet ne s'intègre pas dans l'esprit de la rue.
[...]
qu'un nouveau projet à cet endroit devra au minimum prévoir un dégagement latéral équivalent à celui de la parcelle voisine [...]"

L'auteur de l'acte attaqué revient sur cette appréciation, l'estimant erronée et indiquant que cet avis n'est pas le reflet de la réalité, tel que le service urbanisme a pu le constater à la suite d'une visite sur place. Il indique ce qui suit, quant au quartier :

" La rue de Marchienne est essentiellement constituée à sa droite dans le sens de la descente de villas 4 façades jusqu'à hauteur de l'immeuble propriété des consorts COMEIN-FRANC;
En descendant la rue, il y a un ensemble de 3 x 2 maisons mitoyennes.
Du côté gauche de la rue de Marchienne, en descendant, on constate essentiellement 3 groupements d'immeubles mitoyens, un premier groupe de 8 maisons, un second de 3 (dont celle des consorts COMEIN-FRANC), et juste après le terrain propriété des consorts MAKRIS-BOTSAS, un groupe de 4 maisons mitoyennes.
Dans ce cadre, l'immeuble des consorts MAKRIS-BOTSAS vient refermer un ensemble de 4 maisons mitoyennes qui forment dorénavant un ensemble de 5 maisons.
Il en ressort un certain éclectisme dans cette rue de Marchienne et encore plus si on y intègre les maisons sises à l'arrière de celles des consorts COMEIN-FRANC.
Vu cette hétérogénéité d'implantation en ordre ouvert, semi-ouvert et fermé, on ne peut pas parler d'une évidente typologie.
Les entrées des maisons se présentent de façon variée aussi; pour les maisons en ordre semi-ouvert, elles sont généralement en façade à rue, à côté du garage, il peut y avoir un accès latéral accessoire (trois cas) ou non (10 cas). Cinq maisons présentent un accès piéton latéral seul dont la maison des plaignants.
C'est donc par erreur que le Collège communal a fait sien cette conclusion du service technique.
À partir du moment où aucune typologie ne se dégage du quartier pris dans son ensemble, l'implantation en ordre fermé de l'immeuble des consorts MAKRIS-BOTSAS se raccorde de manière harmonieuse à l'ensemble sis en aval.
Cet immeuble s'inscrit en outre dans le gabarit des immeubles voisins tant à gauche qu'à droite.
La perception à partir du domaine public montre une bonne intégration aussi bien pour la volumétrie que pour les matériaux et l'implantation.
Même sans céder au poids des faits accomplis, la visite sur les lieux litigieux du service urbanisme a permis de se rendre compte, l'immeuble des consorts MAKRIS-BOTSAS étant construit et occupé, de cette harmonie dans le quartier".

Ainsi, en lieu et place du constat d' "une évidente typologie avec des groupes de maisons accolées séparés par un couloir non construit à cheval sur deux parcelles contiguës", le collège communal considère désormais qu'existe une "hétérogénéité d'implantation en ordre ouvert, semi-ouvert et fermé, de sorte qu'on ne peut pas parler d'une évidente typologie". Il estime que l'implantation en ordre fermé de l'immeuble se raccorde de manière harmonieuse à l'ensemble sis en aval. Le constat opéré par l'autorité quant à une certaine hétérogénéité d'implantation dans le quartier ne repose pas sur une erreur de fait, comme le montre l'examen des vues du quartier déposées au dossier, certaines habitations présentant un recul latéral, d'autres non. Par ailleurs, les motifs précités permettent de comprendre pourquoi l'autorité communale a opéré un revirement d'attitude.

Il reste cependant à déterminer si l'autorité administrative a correctement apprécié le bon aménagement des lieux et en a rendu compte de manière adéquate.

Quant à l'appréciation relative à l'intégration harmonieuse de l'immeuble projeté, dès lors que l'autorité communale a pu constater que la typologie du quartier n'était pas marquée par une uniformité d'implantation, elle n'était pas tenue de

considérer que seul un recul latéral de l'immeuble en projet était admissible au regard de son intégration dans le bâti environnant. Elle a, en l'espèce, examiné la typologie du bâti du quartier dans son ensemble et a estimé qu'au regard des différentes caractéristiques du bâtiment, il se raccordait "de manière harmonieuse à l'ensemble sis en aval" et montrait "une bonne intégration aussi bien pour la volumétrie que pour les matériaux et l'implantation". Il n'est pas démontré qu'une telle appréciation est entachée d'une erreur manifeste, au vu des photos jointes au dossier.

Quant à l'appréciation particulière portée par rapport à l'immeuble des requérants, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Par ailleurs, si une zone *non aedificandi* avait été imposée par le Collège communal aux consorts MAKRIS-BOTSAS, il aurait dû être égal à celui existant sur le terrain des consorts COMEIN-FRANC qui n'ont pas respecté la largeur contractuellement prévue de 3 mètres, celle-ci variant de 1m85 à 2m60 soit une moyenne de 2m22.
Ce faisant, le mur pignon de l'immeuble des consorts MAKRIS-BOTSAS aurait pu comprendre des fenêtres qui auraient offert, légalement, des vues droites sur l'immeuble des consorts COMEIN-FRANC, ce qui n'aurait certainement pas manqué de les gêner encore plus.
Certes, l'une ou l'autre partie aurait pu installer une clôture en dur ou plus vraisemblablement une clôture végétale.
Celles-ci n'auraient cependant pas empêché des vues droites à partir des fenêtres de l'étage et par ailleurs, dans le cadre d'une clôture végétale, les parties auraient pu laisser aller ces plantations pour atteindre des hauteurs relativement importantes, comme il peut l'être constaté sur d'autres limites séparatives du quartier.
Cela aurait réduit également l'apport de lumière dans l'immeuble des consorts COMEIN-FRANC.
On peut dès lors considérer que la situation actuelle avec un mur pignon aveugle donnant sur leur propriété, ne préjudicie pas plus les consorts COMEIN-FRANC, que si une zone *non aedificandi* de 2m20 de largeur avait été imposée sur le terrain des consorts MAKRIS-BOTSAS".

L'autorité reconnaît que l'immeuble des requérants présente une implantation particulière, due à la présence de la porte d'entrée ainsi que de pièces de vie en façade latérale droite, et que partant, l'environnement de leur propriété sera sensiblement modifié. Consciente des conséquences probables de cette implantation particulière qui peut engendrer un manque d'éclairage naturel des pièces de vie, la première partie adverse a opéré une balance des intérêts en présence quant à l'imposition d'une zone de recul latérale équivalente à celle existante sur la parcelle des requérants. Elle a estimé que la présence d'une telle zone *non aedificandi* n'aurait pas été moins préjudiciable, dans la mesure où des vues auraient alors pu être percées dans le pignon, ce qui aurait probablement amené les requérants à laisser pousser une haie végétale d'une hauteur relativement importante pour se protéger des vues et préserver leur intimité.

Les requérants contestent le raisonnement suivi par l'autorité, estimant quant à eux que la perte de luminosité aurait été moindre en présence d'une haie végétale, plutôt qu'un mur aveugle et opaque.

Il s'agit là de deux opinions divergentes qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de trancher, dès lors qu'il n'est, en tout état de cause, pas établi que la première partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en estimant qu'avec un recul latéral, les requérants auraient néanmoins subi une perte de luminosité, outre une aggravation potentielle d'une perte d'intimité.

Ce faisant, l'autorité communale a examiné la compatibilité du projet avec la propriété voisine et a indiqué les raisons pour lesquelles elle estime que, tel que conçu, il s'intègre autant au bâti environnant que si un recul latéral avait été imposé, comme demandé par les requérants. Ainsi la motivation de l'acte attaqué justifie suffisamment l'octroi du permis à cet égard.

Enfin, à l'inverse du précédent permis annulé par l'arrêt n° 231.993 du 27 juillet 2015, l'autorité examine cette fois concrètement dans le permis qu'elle accorde la compatibilité du projet avec le bon aménagement des lieux. Il n'y a dès lors pas de violation de l'autorité de la chose jugée de l'arrêt n° 231.993 du 27 juillet 2015, dans lequel il a été jugé que n'étaient pas exposées les raisons pour lesquelles l'absence de zone de recul latérale était admissible en fait et jugée compatible avec le bon aménagement des lieux.

VI. Indemnité de procédure

La Région wallonne sollicite une indemnité de procédure de 700 euros.

Toutefois, la Région wallonne a été mise hors de cause, en sorte qu'elle ne peut plus être qualifiée de partie à la procédure. Il en résulte qu'elle n'a pas droit à une indemnité de procédure.

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

Article 1^{er}.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge des parties requérantes à concurrence de 200 euros chacune et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 150 euros chacune.

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

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Céline MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL

Simone GUFFENS