

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 152.517 du 9 décembre 2005

A.164.274/XIII-3796

En cause : 1. **VANDERBECKEN** Fernand,
 2. **FAYT** Francine,
 ayant élu domicile chez
 Me Nathalie TISON, avocat,
 boulevard Audent 15
 6000 Charleroi,

contre :

1. **la Ville de Charleroi**,
 ayant élu domicile chez
 Mes Jean BOURTEMBOURG
 et Cédric MOLITOR, avocats
 rue de Suisse 24
 1060 Bruxelles,
2. **la Région wallonne**,
 représentée par son Gouvernement,
 ayant élu domicile chez
 Me Pierre LAMBERT, avocat,
 avenue Defré 19
 1180 Bruxelles.

Demanderesse en intervention :

FRACASSO Louisa,
rue Debruyne 12
6042 Lodelinsart.

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

Vu la demande introduite le 14 juillet 2005 par Fernand VANDERBECKEN et Francine FAYT, tendant à la suspension de l'exécution de la décision du 8 juillet 2005 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Charleroi délivre un

permis d'urbanisme à Madame FRACASSO en vue de la construction de deux appartements à Lodelinsart, rue Debruyn, cadastré section C n^{os} 11k9 et 11h12;

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 26 août 2005 par laquelle Louisa FRACASSO demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 6 septembre 2005 fixant l'affaire à l'audience du 19 septembre 2005 à 10.00 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. TISON, avocat, comparaissant pour les requérants, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Fernand VANDERBECKEN et son épouse Francine FAYT demeurent à Lodelinsart, rue des Sartys, 55; le terrain sur lequel est érigé leur habitation est cadastré section C, n^o 10b2; il est perpendiculaire à une parcelle cadastrée section C,

n^{os} 11k9 et 11h12, donnant sur la rue C. Debruyn, appartenant à G. LA PORTA et sur laquelle sont érigés actuellement quatre garages.

2. Le 6 mars 2003, G. LA PORTA, demeurant à Lodelinsart, rue C. Debruyn, 12, introduit auprès de l'administration communale de Charleroi une première demande de permis "de bâtir" en vue d'être autorisé à faire construire deux appartements au-dessus des garages existants érigés sur la parcelle cadastrée section C, n^{os} 11k9 et 11h12 . Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur.

3. En sa séance du 3 juin 2003, le collège des bourgmestre et échevins refuse de délivrer le permis d'urbanisme que sollicitait G. LA PORTA en se référant à l'avis du service communal de l'urbanisme, lequel considérait que le bâtiment allait occuper la totalité de la parcelle et qu'il a des prises de vues sur la propriété voisine non conformes au code civil.

4. Le 29 août 2003, G. LA PORTA introduit une deuxième demande de permis "de bâtir" ayant pour objet la construction de deux appartements au-dessus des garages existants situés rue Debruyn. Dans son rapport du 29 août 2003, le service communal d'urbanisme signale que le nouveau projet a été établi en tenant compte uniquement des objections émises concernant les prises de vues non conformes au Code civil.

5. Le 9 septembre 2003, le collège des bourgmestre et échevins rejette la demande parce que le style architectural de la construction envisagée n'est pas des plus heureux, qu'un volume de gabarit similaire à la construction voisine de droite, établi en mitoyenneté, dont la façade principale serait érigée sur le même alignement, trouverait une meilleure intégration urbanistique et parce que le présent projet ne tient nullement compte de l'aménagement du tissu bâti existant dans le proche environnement.

6. Le 6 octobre 2003, l'architecte du demandeur de permis forme un recours auprès du Gouvernement wallon à l'encontre du refus de permis.

7. Le 21 novembre 2003, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable à la condition que de nouveaux plans soient déposés afin de corriger les lacunes entachant les premiers et afin de tenir compte de ses remarques (article 414 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), salubrité de la chambre 2, décrochement par rapport au voisin, élévation manquante, ...). Des plans modifiés auraient été déposés au cours de la procédure mue devant l'autorité de recours mais ils n'ont pas été communiqués au Conseil d'Etat. Au

cours de l'enquête publique qui est organisée sur la base de l'article 330, 2°, du CWATUP, Fernand VANDERBECKEN (le 29 avril 2004) et son avocat (le 18 mai 2004) introduisent une réclamation. Le 1^{er} juin 2004, le service communal de l'urbanisme propose au collège des bourgmestre et échevins de maintenir son avis défavorable pour les raisons qu'il indique. Le 8 juin 2004, le collège des bourgmestre et échevins a, selon l'arrêté du 22 juin 2004, considéré que le projet ne s'intègre pas au contexte bâti et que son style architectural devrait être modifié (avis non communiqué au Conseil d'Etat).

8. Par son arrêté du 22 juin 2004, le Ministre régional wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement rejette le recours et confirme la décision de refus du collège des bourgmestre et échevins du 9 septembre 2003. L'arrêté motive le rejet du recours en se ralliant aux motifs de la décision de première instance et en considérant que les plans ne sont pas corrects, que le projet ne s'intègre pas dans le contexte bâti, que le bâtiment ne respecte pas les articles 414 et suivants du CWATUP, que la chambre 2 du premier étage ne respecte pas les critères de salubrité requis en matière d'éclairage et que les plans modifiés ont fait l'objet d'un avis négatif du collège des bourgmestre et échevins le 8 juin 2004.

9. Le 7 septembre 2004, Louisa FRACASSO introduit une demande de permis de bâtir pour la construction de deux appartements au-dessus des garages situés rue C. Debruyne; le projet de construction est semblable au deuxième projet élaboré pour son mari G. LA PORTA.

10. Le 6 octobre 2004, l'administration communale réclame à la demanderesse un plan d'implantation conforme à l'article 285 du CWATUP ainsi qu'un extrait cadastral; un nouveau récépissé est délivré ensuite le 10 novembre 2004. L'accusé de réception de la demande est établi le 17 novembre 2004; il signale que la demande doit être, notamment, soumise à l'enquête publique en vertu de l'article 332 (?) (lire : 330, 2°) du CWATUP.

11. Au cours de l'enquête publique, qui est organisée du 22 novembre au 7 décembre 2004, l'avocat de Fernand VANDERBECKEN dépose une réclamation motivée. Cette réclamation fait observer que la demande est identique aux précédentes qui avaient été rejetées; elle critique le choix de la couleur des matériaux, allègue que l'immeuble projeté, par la construction à l'arrière d'un mur de dix mètres de hauteur, privera le réclamant de toute luminosité à tout instant de la journée, elle soutient qu'une des deux terrasses privera le voisin de toute intimité et que, contrairement au prescrit de l'article 1^{er}, du CWATUP, il sera impossible de parler d'utilisation parcimonieuse du sol pour un projet qui s'étend sur toute la surface de la parcelle disponible. Elle ajoute que

la construction est de nature à causer une incommodité excessive aux voisins et que le projet ne s'intègre pas au bâti environnant en termes de gabarit et d'aspect architectural.

12. Le 8 décembre 2004, la commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) rend un avis favorable "sur les dérogations" (?) et sur le projet à condition de remplacer la toiture plate de la cage d'escalier par une toiture en pente afin de ramener la hauteur du mur mitoyen au minimum et de prévoir la porte d'accès au dernier niveau.

13. Selon le rapport du 24 janvier 2005 du service communal de l'urbanisme, le collège des bourgmestre et échevins aurait émis un avis favorable à la demande le 1^{er} février 2005; cet avis n'est pas communiqué au Conseil d'Etat.

14. Le 11 mars 2005, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable qui est ainsi motivé :

" (...) "

Considérant que la demande porte sur la construction de 2 appartements au-dessus de garages existants;

Considérant qu'un précédent dossier portant sur la même demande a fait l'objet d'un refus de permis délivré en date du 09/09/03;

Considérant que suite à ce refus, le demandeur a introduit un recours au Gouvernement wallon en date du 27/10/03;

Considérant que ce recours a été rejeté par Monsieur le Ministre Foret en date du 22/06/04; que sa motivation s'appuyait sur des incohérences au niveau des plans, le gabarit, le non-respect des articles relatifs à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et le non-respect des normes minimales de salubrité en matière d'éclairage au niveau de la chambre 2 du premier étage;

Considérant que les plans introduits dans le présent dossier ont été modifiés sur base de ces remarques hormis la problématique du gabarit qui reste quant à elle inchangée par rapport à la précédente demande;

Considérant que le bâti tel qu'envisagé présente un caractère architectural relativement intéressant permettant d'apporter une touche contemporaine à la trame urbanistique existante tout en prévoyant une bonne articulation par rapport aux bâtiments situés de part et d'autre;

Considérant néanmoins que cette même trame est composée d'habitations s'élevant sur un rez + étage + comble alors que le bâti projeté prévoit un niveau supplémentaire; que ce niveau supplémentaire tend à compromettre l'homogénéité de l'ensemble;

Considérant de plus que ce même niveau supplémentaire induit une hauteur sous plafond des pièces intérieures inférieure aux normes imposées par le code du logement imposant une hauteur minimum de 2,4 m; que la mise en conformité de ces

pièces par rapport aux normes précitées placerait la hauteur sous corniche du projet à plus d'un mètre au-dessus de celle du bâti de droite; que la situation n'en serait qu'aggravée;

Considérant dès lors qu'il semble évident que le nombre de logements de ce type est trop important pour permettre un gabarit satisfaisant; qu'il y a dès lors lieu d'adapter le bâti projeté sur base d'un seul appartement au 1^{er} étage et d'un studio partiellement engagé en toiture;

Considérant également qu'outre l'aspect démesuré que présente le bâtiment en façade arrière, celui-ci se voit accentué par la présence d'une terrasse aveugle et des baies aux caractéristiques différentes compromettant l'aspect de cette façade;

Considérant que la façade arrière demande un soin identique à la façade rue d'autant que celle-ci sera relativement bien perçue depuis les jardins voisins;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'adopter des baies à dominante verticale de taille identique avec garde-corps (si désiré) mais aucune terrasse ne pourra être réalisée;

Considérant que moyennant une révision du projet sur base des remarques précitées, mon avis serait susceptible d'être revu; que dans l'état actuel des plans présentés, le projet ne s'intègre pas au cadre bâti existant".

15. Le 8 juillet 2005, le collège des bourgmestre et échevins accorde à Madame FRACASSO le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait en vue d'être autorisée à construire deux appartements sur la parcelle cadastrée section C, n^{os} 11k9 et 11h12. Le collège motive l'octroi du permis d'urbanisme par référence à l'avis du service communal de l'urbanisme, avis qu'il reproduit ainsi qu'il suit :

" Considérant que le service de l'Urbanisme de la Ville de Charleroi propose de s'écarter de l'avis du Fonctionnaire délégué, pour les motifs suivants :

« Considérant que la demande consiste à construire un immeuble de deux appartements;
Considérant les avis reçus;
Considérant que le bien est repris au plan de secteur en zone d'habitat;
Considérant que ce dossier a fait l'objet d'un avis préalable favorable du Collège échevinal en date du 01/02/2005;
Considérant qu'en date du 15/03/2005, Monsieur le Fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable;
Considérant que ce refus est motivé par le gabarit et l'aspect architectural du bâtiment;
Considérant que le bâtiment est implanté à front de voirie et est couvert par une toiture à double versant;
Considérant que ce dossier a reçu un avis favorable de la Commission Consultative communale d'Aménagement du Territoire;
Considérant que les appartements seront établis au-dessus de garages existants;
Considérant que cette destination correspond aux dispositions de l'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;
Considérant que tous les parements extérieurs seront réalisés à l'aide de brique de parement de ton rouge-brun;
Le Service Technique d'Urbanisme propose au Collège échevinal de s'écarter de l'avis de Monsieur le Fonctionnaire délégué et de délivrer le permis d'urbanisme.

Condition :

- la toiture plate sera remplacée par une toiture en pente parallèle à la pente de l'escalier afin de réduire la hauteur à cet endroit du mur mitoyen";

Considérant que, par requête introduite le 26 août 2005, Louisa FRACASSO demande à intervenir dans la procédure en référé;

Considérant qu'à l'audience, l'auditeur-rapporteur a fait remarquer que la demande de suspension a été notifiée une première fois au bénéficiaire de l'acte attaqué le 18 juillet 2005; que, selon lui, cette notification était régulière et que son destinataire ne fait valoir aucune critique à son égard; qu'à son estime, si la demande de suspension a été notifiée une seconde fois le 16 août 2005, cette seconde notification a été faite à tort et qu'il n'y a pas lieu d'y avoir égard;

Considérant que l'article 10, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat dispose que "Quiconque a reçu notification de la demande de suspension, ne peut former de demande en intervention dans la procédure de suspension que dans les quinze jours de la réception de cette notification";

Considérant que la demande de suspension a été régulièrement notifiée le 18 juillet 2005; qu'il n'y a pas lieu de réserver d'effet à la seconde notification faite par erreur le 16 août 2005;

Considérant que la requête en intervention introduite le 26 août 2005 est par conséquent tardive et irrecevable; qu'il y a lieu de la rejeter;

Considérant que la seconde partie adverse, la Région wallonne, demande à être mise hors de cause; qu'elle fait valoir que le fonctionnaire délégué s'est borné à émettre un avis défavorable mais n'a pas pris part au processus décisionnel;

Considérant qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la seconde partie adverse d'être mise hors de cause dans la procédure relative au recours dirigé contre le permis d'urbanisme que le collège des bourgmestre et échevins a délivré en dépit de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué;

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, "la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué

sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable";

Considérant que les requérants prennent un moyen, le deuxième de la requête, de l'excès de pouvoir ainsi que de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, plus particulièrement de ses articles 2 et 3; qu'ils reprochent à l'acte attaqué de ne pas révéler les raisons pour lesquelles la première partie adverse a délivré le permis d'urbanisme en dépit de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, sans répondre aux observations formulées lors de l'enquête publique et alors que le projet litigieux était à tout le moins similaire aux multiples demandes précédentes qui avaient été refusées;

Considérant que la première partie adverse répond au moyen que les motifs de l'avis favorable du "collège échevinal" du 1^{er} février 2005 seraient ceux du rapport du 24 janvier 2005, lequel contiendrait des éléments répondant aux critiques qui ont pu être formulées aux différents stades de la procédure, par rapport aux travaux projetés et autorisés par l'acte attaqué; qu'elle prétend que l'avis favorable du 1^{er} février 2005 et le rapport du 24 janvier 2005 contiendraient des considérations relatives à l'adéquation de la construction projetée par rapport à l'environnement et à l'aspect extérieur et au gabarit de cette construction, qui permettraient de répondre aux motifs invoqués par le fonctionnaire délégué dans son avis défavorable; qu'elle affirme que ces avis considéreraient expressément les griefs formulés dans la réclamation introduite par les requérants lors de l'enquête publique et qu'ils y répondraient; qu'elle ajoute que l'avis et le rapport contiendraient une série d'éléments qui permettraient d'expliquer que la décision des autorités communales à propos de la demande de permis d'urbanisme introduite au cours du dernier quadrimestre de l'année 2004 n'est pas identique à celles prises à propos des précédentes demandes de permis d'urbanisme, avec un objet similaire ou comparable;

Considérant que le préambule de l'arrêté attaqué ne motive en la forme la délivrance du permis d'urbanisme que par référence au rapport du 21 juin 2005 du service communal de l'urbanisme qu'il reproduit; que ce rapport administratif du 21 juin 2005 constate que le bâtiment est implanté à front de voirie et qu'il est couvert par une toiture à double versant, signale que le dossier a reçu un avis favorable de la commission consultative communale d'aménagement du territoire - dont il ne révèle cependant pas le contenu -, fait observer que les appartements seront établis au-dessus de garages existants, considère que cette destination correspond à l'article 26 du CWATUP et mentionne que tous les parements extérieurs seront réalisés à l'aide de briques de

parement de ton rouge-brun; qu'il est assorti d'une condition relative au remplacement de la toiture de la cage d'escalier;

Considérant que le fonctionnaire délégué avait motivé son avis défavorable essentiellement par des objections relatives au gabarit de l'immeuble en projet dans un environnement composé d'habitations s'élevant sur un rez + étage + comble; qu'il critiquait également la façade arrière et la présence de terrasses; que lors de l'enquête publique, l'avocat des requérants avait déposé une réclamation longuement motivée critiquant, sous plusieurs aspects, le projet litigieux; que l'une des critiques concernait les effets de la construction, couvrant la totalité de la parcelle, sur leur habitation, leur cour et leur jardin situés à l'arrière du bâtiment; que les réclamants se plaignaient notamment de nuisances en termes de perte de luminosité en raison de la présence d'un mur de dix mètres de hauteur à proximité immédiate de la limite séparative des deux fonds;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins avait auparavant refusé d'initiative de délivrer le permis pour des projets semblables au projet que l'arrêté attaqué accepte; qu'en particulier, l'arrêté du 9 septembre 2003, confirmé sur recours, a rejeté la seconde demande de G. LA PORTA, presque identique au projet présenté par son épouse, et avait fondé le rejet sur des motifs tenant au style architectural jugé peu heureux, à une mauvaise intégration urbanistique par rapport à la construction voisine de droite et à la circonstance que le projet ne tenait nullement compte de l'aménagement du tissu bâti existant dans le proche environnement; que dans son rapport du 1^{er} juin 2004, le service communal d'urbanisme avait considéré que les arguments contenus dans les réclamations n'étaient pas totalement dénués de "tous" fondements et que le volume projeté ne s'intègre toujours pas au contexte bâti, motif qui, avec la critique du style architectural, fut repris dans l'arrêté ministériel du 22 juin 2004;

Considérant qu'il n'est pas possible, à la lecture de l'arrêté attaqué, de comprendre les raisons pour lesquelles le collège des bourgmestre et échevins a délivré le permis d'urbanisme contesté en dépit de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, malgré la réclamation déposée lors de l'enquête publique et en s'écartant des trois précédentes décisions ayant refusé ce permis, dont deux émanaient du collège lui-même; que l'article 26, alinéa 1^{er}, du CWATUP ne permet pas de construire des logements sans référence au bon aménagement du territoire et au cadre de vie (article 1^{er}), et qu'à ce titre, alléguer de l'implantation alléguée du bâtiment à front de voirie, de la forme de la toiture, de l'existence de garage ou de parements extérieurs ne permettent pas de répondre aux critiques rappelées ci-dessus ni de comprendre la décision attaquée; qu'il n'y a pas lieu de tenir compte du rapport du 24 janvier 2005 ni de l'avis du 1^{er} février

2005 du collège dès lors que la teneur de ceux-ci n'est pas relatée dans l'acte attaqué, qu'ils ne sont pas annexés à ce dernier et qu'ils n'ont pas été portés autrement à la connaissance des requérants avant l'adoption de la décision délivrant le permis; qu'il en va de même pour l'avis de la commission consultative communale d'aménagement du territoire que vise le préambule de l'arrêté attaqué; que le deuxième moyen est sérieux;

Considérant que les requérants invoquent les éléments suivants au titre de risque de préjudice grave difficilement réparable que leur causerait l'exécution immédiate de l'acte attaqué :

- La configuration des lieux est telle que les occupants de l'appartement situé du côté gauche auront une vue directe sur le côté de leur habitation où se trouvent les pièces de vie à savoir la cuisine, le salon et la cour, alors que la distance entre les deux immeubles est nulle de telle sorte qu'ils ne bénéficieront plus d'aucune intimité.
- Une perte de luminosité résultant de ce que la construction en projet aura à l'arrière une hauteur de plus de neuf mètres (en réalité près de onze mètres compte tenu du dénivelé existant) les emmurant totalement puisqu'il n'y a aucun dégagement, aucun recul entre leur immeuble et l'immeuble en projet, le bâtiment litigieux étant érigé sur le mur des garages existants, lequel est à la limite entre les deux propriétés; il restera, écrivent-ils, environ quatre mètres, étant la largeur de leur cour.
- La maison, le jardin et la cour constituent pratiquement le seul univers de la seconde requérante qui est pensionnée, comme le premier requérant, et qui doit subir un handicap grave, reconnu à plus de 66 p.c., impliquant pour elle d'importantes difficultés à se déplacer.
- Le préjudice est non seulement grave mais aussi, compte tenu de leur âge et de leur état de santé, difficilement réparable;

Considérant que la première partie adverse répond que les arguments de fait que les requérants avancent ne sont nullement étayés par les pièces annexées à leur requête ni par celles qui constituent le dossier administratif; qu'elle reproche aux requérants de ne pas expliquer de manière concrète en quoi la construction du bâtiment projeté aura pour effet de priver leur habitation ou leur jardin de toute luminosité et, notamment, de ne donner aucune indication quant à l'implantation de leur immeuble et à la disposition de leur jardin; qu'elle estime que la distance qui sépare leur immeuble de celui qui sera érigé en exécution du permis attaqué n'est pas de quatre mètres comme ils le prétendent mais qu'elle serait beaucoup plus importante si l'on consulte le plan

d'implantation; qu'elle ajoute qu'en tout état de cause, il ne saurait pas être considéré qu'il n'y a aucun dégagement ni aucun recul entre l'immeuble projeté et celui des requérants, que ceux-ci ne seront nullement emprisonnés et qu'ils garderont bien évidemment la jouissance de leur jardin à propos de la superficie duquel ils ne donnent aucune indication; que selon elle, pour ce qui concerne la vision que les occupants de l'immeuble à construire pourraient avoir sur l'immeuble des requérants, aucune indication précise n'est donnée et plus aucune critique n'a pu être émise en ce qui concerne les vues au sens du code civil; qu'elle rétorque à l'allégation relative à l'état de santé de la seconde requérante qu'il n'est nullement établi que celle-ci ne pourra plus avoir accès à et ne pourrait plus profiter de sa cour et de son jardin;

Considérant que les parties fournissent des renseignements contradictoires au sujet de la distance exacte séparant la construction projetée de l'habitation des requérants et, plus particulièrement, au sujet de la largeur de la courette coincée entre cette habitation et le mur de clôture; que selon les requérants, la courette aurait une largeur de quatre mètres alors que la première partie adverse se fonde sur le plan d'implantation pour affirmer que cette distance serait bien plus grande;

Considérant qu'au cours de la procédure administrative, plusieurs instances ainsi par exemple l'avis de la commission d'avis sur les recours du 24 décembre 2003 ou l'arrêté ministériel du 22 juin 2004, ont fait observer que les plans relatifs au projet litigieux sont incomplets et incorrects sur certains points très importants amenant une lecture qualifiée de "biaisée" du projet; que l'auditeur chargé de l'instruction du dossier faisait observer, en son rapport, que " si la première partie adverse entend contester les affirmations en fait des requérants, appuyées par des photographies, il lui appartiendra dans ces conditions de faire établir un plan des lieux détaillé, établi à l'échelle par un architecte ou un géomètre expert immobilier, indépendants"; que la première partie adverse n'a apporté aucun élément nouveau permettant de contredire cette opinion; qu'il s'ensuit que dans l'état actuel de l'information du Conseil d'Etat, il peut être admis que la réalisation du projet litigieux risque d'entraîner, au préjudice des requérants, une perte sensible de luminosité dans leur courette et, partant, dans les pièces d'habitation qui donnent sur celle-ci; qu'en effet, la façade arrière de la construction litigieuse, qui doit couvrir toute la superficie de la parcelle de la demanderesse de permis, est destinée à s'implanter à moins de deux mètres de l'étroite courette des requérants, bordant des pièces d'habitation et située au nord-est, et que cet espace sera partiellement occupé par deux terrasses; que ladite façade aura une hauteur (hors toit) de 7,53 mètres à partir du niveau du sol de la parcelle à construire, sur une largeur de 14,32 mètres; que les requérants affirment, sans être contredits, qu'il faut ajouter à la hauteur au moins un mètre correspondant à la différence de niveau entre les deux terrains; que les

photographies que les requérants produisent établissent bien que la construction litigieuse risque de produire l'effet d'enfermement redouté au niveau de la courette et des pièces d'habitation bordant celle-ci, sans qu'il soit prouvé que le jardinet, le long duquel la façade arrière en projet s'étendra également en partie, puisse y remédier en termes d'apport de lumière ou d'intimité; que l'implantation, le gabarit, la nature ou l'affectation des constructions environnantes doit normalement figurer sur les plans accompagnant la demande de permis (article 285, 3°, b, du CWATUP) et que la première partie adverse est malvenue de reprocher aux requérants des lacunes ou des imprécisions affectant ces plans sur la base desquels elle a délivré le permis d'urbanisme contesté; que le risque de préjudice grave difficilement réparable est établi;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que la suspension de l'exécution de l'acte attaqué puisse être ordonnée sont réunies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Louisa FRACASSO dans la procédure en référé est rejetée.

Article 2.

La Région wallonne est mise hors de cause.

Article 3.

Est suspendue l'exécution de la décision du 8 juillet 2005 par laquelle le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Charleroi délivre un permis d'urbanisme à Madame FRACASSO en vue de la construction de deux appartements à Lodelinsart, rue Debruyne, cadastré section C n^{os} 11k9 et 11h12.

Article 4.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Louisa FRACASSO, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à charge de cette dernière.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le neuf décembre deux mille cinq par :

M.	DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	SCHMITZ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. SCHMITZ.

Fr. DAOUT.