

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 221.051 du 17 octobre 2012

A. 200.169/XIII-5890

En cause : **la Société anonyme CORA,**
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Châtelet,**
ayant élu domicile chez
Me Hugues FLAMION, avocat,
rue de Loverval 38
6200 Châtelet,
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
KORTRIJKSE ALGEMENE BOUWONDERNEMING,**
en abrégé "**KORALBO**",
ayant élu domicile chez
Mes Pascal DETOURNAY et
Benoît VERZELE, avocats,
drève Gustave Fache 3
7700 Mouscron.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 13 mai 2011 par la société anonyme (S.A.) CORA qui demande l'annulation de "la délibération du collège communal de la ville de Châtelet du 25.02.2011 (F0411/52012/UDC3/10/106/DER/170072) accordant à la S.A. KORALBO un permis d'urbanisme pour la construction d'un bâtiment à destination commerciale sur une parcelle de terrain sise rue du Corbeau, cadastrée division 3, section C, n^{os} 35s4, 35n4, 35b3, 35r4 et 12x";

Vu la requête introduite le 27 juin 2011 par laquelle la société anonyme (S.A.) KORTRIJKSE ALGEMENE BOUWONDERNEMING, en abrégé "KORALBO", demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 13 juillet 2011 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties, les derniers mémoires de la partie requérante et de la première partie adverse, ainsi que les lettres valant demandes de poursuite de la procédure de la seconde partie adverse et de la partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 24 mai 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 13 septembre 2012 à 09.30 heures;

Vu la lettre du 13 juin 2012, informant les parties de la remise de l'affaire à l'audience du 20 septembre 2012 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me K. BOELS, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me J. BOUILLARD, loco Me H. FLAMION, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me B. VERZELE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier auditeur;

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

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 28 mai 2008, la S.A. KORALBO, partie intervenante, introduit une demande de permis d'urbanisme en vue de la "construction d'une surface commerciale" sur un terrain sis à Châtelet, rue du Corbeau, cadastré division 3, section C, n^{os} 35l3 et 35y3.

Cette demande fait l'objet d'un refus du collège communal de Châtelet le 26 septembre 2008. Un des motifs de ce refus est que "la destination de la surface commerciale n'étant pas connue, il est impossible de déterminer si le nombre de places de stationnement privé est suffisant, si celle-ci pourrait provoquer des nuisances vis-à-vis des tiers privés ou publics et si celle-ci occuperait la totalité du bâtiment".

2. Le 30 octobre 2008, la S.A. KORALBO introduit une deuxième demande de permis en vue de la construction d'un "bâtiment commercial" sur le terrain situé rue du Corbeau à Châtelet, cadastré section C, n^{os} 35s4, 35n4, 35b3, 12x, 35r4.

Cette demande fait également l'objet d'une décision de refus du collège communal de Châtelet, le 13 mars 2009, cette fois à la suite du refus du fonctionnaire délégué d'octroyer les dérogations nécessaires à la délivrance du permis.

La demanderesse de permis introduit un recours administratif contre cette décision, au terme duquel le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité décide, le 7 août 2009, de refuser le permis sollicité.

3. La S.A. KORALBO introduit, le 23 septembre 2009, une troisième demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'un "bâtiment commercial", rue du Corbeau, sur le terrain cadastré division 3, section C, n^{os} 35l3 et 35y3, c'est-à-dire sur les parcelles qui ont fait l'objet de la première demande de permis d'urbanisme.

Cette demande appelle des dérogations aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme [R.C.U.] de Châtelet, en ce qui concerne le volume secondaire et, plus précisément, aux prescriptions E.1.4 et E.2, qui sont relatives à la profondeur de la construction et à sa hauteur.

Il est accusé réception du dossier complet de la demande le 23 novembre 2009.

4. Une enquête publique est organisée du 28 novembre au 14 décembre 2009. Le conseil de la requérante y dépose une réclamation, dans laquelle il évoque notamment les problèmes de mobilité, de stationnement liés au projet et le caractère indéterminé de la nature des activités commerciales envisagées.

5. Le 31 décembre 2009, le collège communal de Châtelet émet un avis favorable conditionnel sur la demande et décide de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué.

6. Le fonctionnaire délégué donne un avis favorable sur la demande le 22 février 2010, à la condition suivante : "la hauteur du volume secondaire sera réduite afin d'être au moins inférieure de 0,3 m par rapport au niveau de corniche du volume principal".

7. Le 5 mars 2010, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité, notamment à la condition que "la hauteur totale du volume secondaire soit de minimum 30 cm plus basse que la hauteur sous corniche du volume principal".

Cette décision fait l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'Etat introduit par la requérante le 7 mai 2010.

8. Le 9 juillet 2010, le collège communal décide de retirer le permis d'urbanisme du 5 mars 2010. A la suite de ce retrait, le Conseil d'Etat prononcera un arrêt n° 211.017 du 3 février 2011 qui constate la perte d'objet du recours introduit contre ce permis.

9. Le conseil de l'intervenante adresse, le 1^{er} septembre 2010, un courrier au collège communal, afin d'apporter des précisions et des modifications à la demande. Ce courrier comprend également deux nouveaux plans. Il ressort de ce courrier, notamment, que la demanderesse de permis n'est pas en mesure de décrire formellement l'activité qui sera implantée dans la surface commerciale à venir, faute de connaître son futur locataire. Elle précise toutefois qu'"elle mettra en location et recherchera un locataire qui affectera la surface commerciale à tous types de commerces à l'exception expresse des commerces de type alimentaire".

Par ailleurs, l'intervenante indique ce qui suit :

" [Elle] estime que les places de parking dont dispose le projet (19 dont 2 destinées aux personnes à mobilité réduite) suffiront amplement pour accueillir la clientèle de la surface commerciale à venir, qui, pour rappel, ne sera pas dédiée au commerce de type alimentaire qui nécessite une plus grande disponibilité en place de parking que les autres types de commerce. Le nombre de places qui seront ainsi disponibles est par ailleurs conforme à [celles] dont disposent

habituellement des commerces de type envisagé [...]. En outre, la disponibilité des places de parking s'inscrit dans la norme telle que définie par les prescriptions relatives à l'aire de grandes bâtisses en milieu isolé accessibles au public du règlement communal d'urbanisme qui préconisent que par 50 m² de surface commerciale, il y ait un emplacement de parking prévu".

Enfin, il est précisé que l'intervenante sollicite trois dérogations au R.C.U.. Celles-ci concernent, premièrement, le point 1.4.1.1., pour la profondeur du bâtiment supérieure à 20 mètres depuis l'alignement, deuxièmement, la hauteur du volume secondaire qui est supérieure à 4 mètres mais inférieure de 0,3 mètre par rapport à la hauteur sous corniche du volume principal et, troisièmement, les baies vitrées qui sont caractérisées par une horizontalité plutôt que par une verticalité.

10. Une nouvelle enquête publique est organisée du 14 au 28 septembre 2010.

La requérante dépose une réclamation au cours de cette enquête. Cette réclamation reprend, en substance, les éléments contenus dans celle déposée au cours de la première enquête publique.

11. Le 14 octobre 2010, le collège communal émet un avis favorable conditionnel sur la demande. Les conditions sont les suivantes :

" que la hauteur totale du volume secondaire soit de minimum 30 cm plus basse que la hauteur sous corniche du volume principal;
que le chemin d'accès privé menant à la zone de parking située à l'arrière du bâtiment soit réalisé par un aménagement en dur (utilisation de pavés de béton de type «klinkers» et les places de stationnement munies d'un revêtement perméable)".

L'avis indique que la condition relative à la hauteur du volume secondaire "avait déjà été mentionnée dans l'avis du fonctionnaire délégué de la demande précédente".

12. Le fonctionnaire délégué donne un avis favorable conditionnel sur le projet le 29 novembre 2010, considérant qu'"à l'examen des plans joints au présent dossier ainsi qu'aux conditions imposées dans le rapport du collège communal (du 14 octobre 2010), il appert que le projet répond aux remarques émises lors de mon précédent avis".

13. Le 25 février 2011, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée à la requérante par un courrier daté du 14 mars 2011;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de "la violation du CWATUPE et, plus particulièrement, de ses articles 1^{er}, 116, 117 et 123, al. 1^{er}, de la violation du décret du 27 mai 2004 relatif au Livre I^{er} du Code de l'Environnement et, plus particulièrement, de son article D.64, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe de bonne administration, de la contradiction dans les motifs de l'acte, de la violation du principe selon lequel tout acte administratif doit reposer sur de justes et adéquats motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir"; qu'elle constate tout d'abord que la nature précise de l'activité commerciale projetée dans l'immeuble autorisé est inconnue alors que cette nature est fondamentale pour l'appréciation et l'adéquation du nombre d'emplacements de parking nécessaires et que la partie adverse n'a pas statué en connaissance de cause; qu'elle relève que le refus de permis d'urbanisme du 26 septembre 2008 était notamment basé sur la considération selon laquelle "la destination de la surface commerciale n'étant pas connue, il est impossible de déterminer si le nombre de places de stationnement est suffisante, si celle-ci pourrait provoquer des nuisances vis-à-vis des tiers privés ou publics et si celle-ci occuperait la totalité du bâtiment"; qu'elle fait valoir que la nature du commerce envisagé n'est toujours pas connue et qu'en délivrant le permis d'urbanisme litigieux, la partie adverse opère un revirement d'attitude; que, selon elle, le fait que le commerce projeté n'est pas un commerce de type alimentaire ne justifie pas adéquatement un tel revirement de position puisque, d'une part, rien n'exclut qu'un commerce de type alimentaire investisse finalement les lieux et, d'autre part, que d'autres commerces de type non alimentaire nécessitent plus d'emplacements que ceux autorisés;

Considérant, en ce qui concerne le revirement d'attitude, que la requérante réplique que le fait qu'un permis socio-économique soit requis, comme le relève la seconde partie adverse, n'empêche pas que les parties adverses devaient apprécier le projet au regard de son affectation commerciale, conformément à l'article 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); qu'elle estime que l'affectation commerciale du projet risque d'avoir d'importantes conséquences, notamment en termes de mobilité et conditionne l'appréciation des parties adverses; que, par ailleurs, elle fait valoir que l'affectation commerciale envisagée n'est pas plus détaillée que dans le cadre de la demande qui a donné lieu au refus de permis d'urbanisme du 26 septembre 2008 et que la partie adverse ne s'explique pas sur son revirement d'attitude par rapport à ce refus; qu'elle soutient que bon nombre de commerces non alimentaires attirent énormément de chalands et que la partie adverse n'explique pas en quoi l'exclusion des commerces de type alimentaire lui permettrait de changer d'avis; qu'au sujet de la motivation formelle, la requérante estime que l'acte attaqué

ne contient aucune motivation formelle en ce qui concerne le revirement d'attitude et que les parties adverses tentent de justifier ce revirement dans leurs mémoires en réponse, alors qu'il s'imposait que ces motifs soient exposés dans l'acte attaqué; qu'à propos de la motivation au fond, la requérante fait valoir que la différence de superficie entre les projets ne peut expliquer le revirement d'attitude relatif au caractère indéfini de l'activité envisagée, dès lors que le nombre d'emplacements de parking a également été réduit;

Considérant qu'un exposé des moyens implique l'indication de la règle de droit qui aurait été violée et l'indication de la manière dont elle l'aurait été;

Considérant qu'en l'espèce, la requérante n'expose aucunement, dans sa requête, en quoi la partie adverse aurait méconnu le "principe de bonne administration", aurait commis une "contradiction dans les motifs de l'acte" ou encore une "erreur manifeste d'appréciation"; que le moyen est dès lors irrecevable dans cette mesure;

Considérant que, pour être adéquate, la motivation en la forme d'une décision doit permettre de comprendre les raisons pour lesquelles, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude et cette motivation doit être circonstanciée; qu'encore faut-il que le premier projet et celui qui conduit à l'acte attaqué soient suffisamment comparables pour que la seconde décision constitue un revirement d'attitude qui appelle une explication;

Considérant qu'en l'espèce, le projet qui a fait l'objet de la décision de refus du 26 septembre 2008 était :

- d'une largeur de façade avant de 28,50 mètres;
- d'une largeur de façade arrière de 34,20 mètres;
- d'une profondeur de 46 mètres (soit 51,70 mètres depuis l'alignement);
- et d'une hauteur de 8 mètres (toiture plate);

Considérant que le projet autorisé est :

- d'une largeur de façade avant de 28,50 mètres;
- d'une largeur de façade arrière de 24,60 mètres;
- d'une profondeur de 29,70 mètres (soit environ 35,81 mètres depuis l'alignement);
- et d'une hauteur sous corniche de 5,80 mètres et sous faîte de 10 mètres (volume principal) et de 5,70 mètres (toiture plate du volume secondaire);

Considérant que le courrier du conseil de la demanderesse de permis du 1^{er} septembre 2010 précise l'objet de la demande et, particulièrement, en ce qui

concerne l'affectation commerciale du bâtiment projeté, indique qu'"elle n'exploitera pas les lieux à usage de commerce pour elle-même", qu'elle n'est "pas en mesure de décrire formellement l'activité qui sera implantée dans la surface commerciale à venir, faute de connaître à ce jour son futur locataire" et qu'"elle mettra en location et recherchera un locataire qui affectera la surface commerciale à tous types de commerces à l'exception expresse des commerces de type alimentaire"; que ces précisions doivent être considérées comme faisant partie inhérente de la demande de permis;

Considérant que l'acte attaqué contient notamment les considérations suivantes :

" Considérant que, le 1^{er} septembre 2010, la demanderesse a apporté des précisions complémentaires relatives à l'impact du projet en matière de mobilité, sur l'affectation du bâtiment et, enfin, sur son intégration au cadre bâti et non bâti local;

[...]

Considérant que le projet offre 19 emplacements de parking dont 2 seront réservés aux personnes à mobilité réduite;

Considérant que néanmoins, suivant l'avis du fonctionnaire délégué daté du 22/02/2010, il serait plus opportun de limiter le nombre d'emplacements à l'arrière du bâtiment à 9 maximum; que 18 emplacements de parking sont largement suffisants au regard de la situation des lieux, de la surface totale du bâtiment projeté destinée au commerce;

qu'il importe de souligner que, par ailleurs, les emplacements situés en façade avant et à l'arrière du bâtiment répondent aux prescriptions prévues dans l'aire de grandes bâtisses en milieu isolé accessibles au public du R.C.U. (située juste en face du terrain sur lequel s'implante le projet et dont le centre commercial «CORA» fait partie), préconisant la réalisation d'un emplacement de parking par 50 m² de surface commerciale;

Considérant qu'il n'y a donc pas lieu de craindre de report de parking sur le site de la surface commerciale CORA ainsi que le prétend cette dernière dans sa lettre de réclamation;

[...]

Attendu qu'il ressort de la note déposée par le conseil de la demanderesse en date du 1^{er} septembre que le projet ne sera en aucun cas destiné à des commerces de «type alimentaire»:

Attendu que le projet sera dès lors, affecté à du commerce du type du «TOM & CO» voisin; que ce genre de surface commerciale ne présente pas les mêmes besoins en parking qu'une surface commerciale de «type alimentaire»; qu'en effet, le besoin est moindre;

[...]

Considérant que le projet concerne la réalisation d'une surface commerciale «brute» dont l'affectation précise sera déterminée par un permis socio-économique relevant d'une police différente de celle de l'urbanisme; qu'il ressort néanmoins de la note déposée par les conseils de la demanderesse en date du

1^{er} septembre 2010, que la destination de la surface commerciale exclut toute activité de type «alimentaire»; que cette décision permet dès lors au collège communal de statuer en pleine connaissance de cause sur la présente demande de permis d'urbanisme;

Considérant qu'en outre, il n'est pas nécessaire de procéder à des études complémentaires en matière de mobilité; qu'en effet, le projet n'étant pas destiné à un commerce de type alimentaire, il n'engendrera pas d'augmentation significative du trafic routier; que, de même, le projet dispose de suffisamment d'emplacements de parking";

Considérant que ces considérations extraites de la motivation de l'acte attaqué constituent une motivation formelle relative aux questions de l'affectation commerciale du site et du nombre d'emplacements de parking nécessaires pour le projet; qu'elles permettent de comprendre les raisons pour lesquelles la première partie adverse s'est considérée suffisamment informée pour statuer en pleine connaissance de cause;

Considérant que, dans la mesure où la requérante s'abstient de démontrer une erreur dans les motifs ou l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation - pourtant soulevée dans l'intitulé du moyen -, le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que la requérante prend un deuxième moyen de "la violation du CWATUPE et, plus particulièrement, de ses articles 78, 79, 113 et 114, de la violation du règlement communal d'urbanisme de la ville de Châtelet approuvé en date du 17 mars 2003 et, plus particulièrement, de ses dispositions relatives à l'aire de bâtisses semi-agglomérées et, parmi celles-ci, plus particulièrement celles relatives à la profondeur de bâtisse (1.3.2 et 1.4.1.1.), aux caractéristiques des baies (6.2.) et à la hauteur des volumes secondaires (2.3.2.), de la violation du décret du 27 mai 2004 relatif au Livre I^{er} du Code de l'Environnement et, plus particulièrement de son article D.64, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe de bonne administration, de la violation du principe selon lequel tout acte administratif doit reposer sur de justes et adéquats motifs ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir"; qu'elle fait valoir que les trois dérogations accordées sont d'une importance inadmissible;

Considérant qu'en ce qui concerne la profondeur de la bâtisse, la requérante estime que la dérogation correspond à une profondeur de bâtisse de près de la moitié, voire de plus des trois-quarts en plus que celle admissible selon le R.C.U.; qu'elle soutient qu'une telle dérogation dénature la règle, la vide de sa substance et est incompatible avec l'option urbanistique du R.C.U.;

Considérant, au sujet de la hauteur du volume secondaire, que, selon la requérante, celle-ci serait de près de la moitié supérieure à celle admissible selon le R.C.U.; qu'elle soutient que l'auteur du R.C.U. a voulu imposer une rupture importante entre le volume principal et le secondaire en termes de hauteur : la hauteur minimale sous corniche d'un bâtiment principal est de 5,5 mètres et celle maximale du bâtiment secondaire de 4 mètres, soit une différence minimale de 1,5 mètre; qu'en l'espèce, souligne-t-elle, cette différence serait réduite à 10 centimètres selon la demande et à 30 centimètres selon la condition contenue dans le permis octroyé; que, selon la requérante, la dérogation dénature la règle, la vide de sa substance et est incompatible avec l'option urbanistique du règlement;

Considérant, à propos des baies du bâtiment, qui ne sont pas caractérisées par un rythme dominant vertical, que la requérante estime qu'un constat identique s'impose;

Considérant, par ailleurs, que la requérante expose que la motivation formelle relative à l'octroi des dérogations est inadéquate : d'une part, elle soutient que l'acte attaqué viole l'article 113 du CWATUPE car il n'est motivé ni par référence au respect, à la structuration ou à la recomposition des lignes de force du paysage, ni quant à la compatibilité des options urbanistiques du R.C.U.; d'autre part, selon elle, l'acte attaqué violerait l'article 114 du CWATUPE en ne motivant pas le caractère exceptionnel des dérogations accordées;

Considérant que, dans son mémoire en réponse et son dernier mémoire, la première partie adverse fait valoir que l'acte attaqué répond clairement à la problématique de la mise en péril de l'esprit du R.C.U. par les dérogations accordées; qu'elle reproduit la motivation formelle de l'acte attaqué et estime que la compatibilité des dérogations avec l'économie du R.C.U. et l'environnement bâti et non bâti a été étudiée et que l'acte examine longuement la question de la dérogation relative à la profondeur de la bâtisse; qu'en ce qui concerne la hauteur, elle relève que la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) souligne que le projet présente une volumétrie simple et de bonnes proportions et, en ce qui concerne la verticalité des baies, elle soutient que celle-ci est conforme à ce qui existe dans le bâti environnant comme le souligne la C.C.A.T.M.; qu'elle ajoute que l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles les dérogations étaient acceptables, exceptionnellement, par égard à l'ensemble des modifications du projet en réponse aux exigences du fonctionnaire délégué; qu'en outre, elle répond qu'il résulte de la motivation de l'acte attaqué que le projet s'intègre dans la trame bâtie locale "soit en l'espèce les lignes de force du paysage urbanisé" et que l'acte attaqué aborde la compatibilité du projet avec le paysage dans lequel il s'intègre;

Considérant que la seconde partie adverse répond que les dérogations ont bien été accordées par le fonctionnaire délégué; qu'elle rappelle que la profondeur de bâtisse du projet, de 29,70 mètres, est bien moins élevée que la profondeur initiale et qu'elle correspond à la profondeur des autres bâtiments du zoning; qu'en ce qui concerne la hauteur du volume secondaire, elle estime que l'avis du fonctionnaire délégué est sans équivoque et qu'elle doit être réduite pour être au moins inférieure de 30 centimètres par rapport au niveau de corniche du volume principal; qu'elle soutient que l'erreur manifeste d'appréciation est évoquée dans le recours mais n'est pas développée; qu'elle fait encore valoir que l'acte attaqué est justifié à suffisance par rapport aux articles 113 et 114 du CWATUPE; qu'elle reproduit intégralement la motivation formelle de cet acte;

Considérant que le moyen est imprécis et, partant, irrecevable, dans la mesure où il invoque l'erreur manifeste d'appréciation, et la violation de l'article D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement; qu'en effet, la requérante est en défaut d'indiquer en quoi l'acte attaqué serait irrégulier de ces points de vue;

Considérant que les articles 113 et 114 du CWATUPE, dans leur version en vigueur au moment où il est accusé réception de la demande de permis d'urbanisme, soit le 23 novembre 2009, disposent comme suit :

- " Art. 113. Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :
- 1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;
 - 2° à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, dans une mesure compatible avec son option urbanistique.
- Dans les mêmes conditions, un permis d'urbanisation peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme ou d'un plan communal d'aménagement.

Art. 114. Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3°.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué";

Considérant que, pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle; que les dispositions dérogatoires s'interprètent toujours de manière restrictive; que décider autrement heurterait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui recourt à la dérogation de vider la norme principale de sa substance en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa révision; qu'une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut donc pas porter atteinte aux éléments essentiels du document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci; que, en d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan ou du règlement; que, contrairement aux articles 110, 111 et 112 du CWATUPE, l'article 113 ne cantonne pas les dérogations qu'il permet à une hypothèse circonscrite avec précision; que le législateur établit cependant à l'article 113 diverses conditions d'admission de la dérogation qui expriment l'interdiction de dénaturer les règles auxquelles il est dérogé; que, en effet, s'agissant des dérogations à un règlement communal d'urbanisme à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme, l'article 113, modifié par le décret du 30 avril 2009 "modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques", établit que celles-ci peuvent porter sur les prescriptions de ce règlement mais qu'elles doivent être compatibles avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques et architecturales; que, en outre, le même article établit que la dérogation ne peut être accordée que pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage;

Considérant que l'autorité administrative doit faire un usage modéré du recours à la dérogation admissible et montrer l'intérêt qu'il y a à accorder celle-ci plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que la ou les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant enfin que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme;

Considérant que les dérogations sont, en l'espèce, sollicitées par rapport aux trois dispositions suivantes des prescriptions particulières relatives à l'aire de bâtisse semi-agglomérée du R.C.U. :

- " 1.4.1.1. les volumes secondaires rez et attenant à la construction principale sont autorisés jusqu'à une profondeur totale de construction de 20 m au maximum à compter de l'alignement à condition de conserver un recul arrière de 6 m au minimum par rapport à la limite arrière de la parcelle".

En l'espèce, la profondeur totale de construction à compter de l'alignement est de 35,80 m.

- " 2.3.2. la hauteur des volumes secondaires rez ne peut dépasser 4 m sous corniche et 6 m au faite de la toiture : ils sont disposés de manière à ne pas constituer de bacs à neige avec les immeubles voisins".

En l'espèce, le volume secondaire dispose d'une toiture plate dont la hauteur est de 5,70 m.

- " 6.2. D'une manière générale, l'ensemble des baies est caractérisé par un rythme dominant vertical".

En l'espèce, le projet comporte des baies à dominante horizontale;

Considérant qu'en ce qui concerne le caractère admissible des dérogations, le législateur permet, à l'article 113 du CWATUPE, de déroger à certaines prescriptions d'un R.C.U. pour un projet donné; qu'en l'espèce, au vu de leur caractère limité, les dérogations ne dénaturent pas le règlement dans son ensemble et ne le vident pas de sa substance; qu'elles ne sont donc pas inadmissibles;

Considérant, quant à la motivation des dérogations, que celle-ci ne peut, afin de rencontrer les exigences des articles 113 et 114 du Code, se limiter à comparer le projet avec un projet précédent; qu'au contraire, il convient, comme cela a été énoncé ci-dessus, que l'autorité compétente pour octroyer la dérogation motive sa décision par rapport aux conditions d'octroi de la dérogation au regard du projet qui lui est soumis;

Considérant, à propos de la motivation de l'acte attaqué par rapport à la compatibilité avec la destination générale de la zone considérée, que, contrairement à ce qu'indique la requérante, l'acte attaqué est formellement motivé, par référence à l'avis de la C.C.A.T.M. qu'il reproduit et qui indique que "le volume principal sera implanté dans le même alignement que le bâtiment existant situé sur la parcelle de droite; que les matériaux utilisés s'intégreront bien dans le cadre bâti; que la demande de dérogations est compatible avec la destination de la zone et du cadre bâti; que le projet présente une volumétrie simple et de bonnes proportions" (p. 4); que, de même, au sujet des "options urbanistique ou architecturale" de la zone, l'acte

attaqué dispose que "les trois dérogations sollicitées ne portent pas atteinte à l'économie des dispositions du R.C.U." (p. 7); que, pour ce qui a trait à l'exigence que le projet attaqué "soit respecte, soit structure, soit recompose les lignes de force du paysage", l'acte attaqué énonce, outre les motifs de l'avis de la C.C.A.T.M. reproduits ci-dessus, que le projet s'intègre à son environnement bâti et non bâti (p. 7);

Considérant, dès lors, que le moyen, en ce qu'il invoque l'absence de motivation formelle sur ces points, manque en fait; qu'il n'explique pas que la motivation est inadéquate en ce qui concerne ces conditions de dérogation; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat d'examiner d'office un tel grief;

Considérant, par contre, que la motivation formelle de l'acte attaqué ne contient aucune considération relative au caractère exceptionnel de la dérogation ou à la nécessité de déroger pour la réalisation optimale du projet bien spécifique; qu'il méconnaît donc le prescrit de l'article 114 du CWATUPE;

Considérant que, dans cette mesure seulement, le deuxième moyen est fondé;

Considérant que la requérante prend un troisième moyen de "la violation du CWATUPE et, plus particulièrement, de son article 123, alinéa 1^{er}, de la contradiction dans les motifs de l'acte ainsi que de l'excès de pouvoir"; qu'elle expose qu'une condition imposée par un permis d'urbanisme doit être exprimée avec précision, de manière à ce qu'elle constitue une obligation claire pour le titulaire du permis et qu'elle ne peut laisser au bénéficiaire du permis une liberté telle qu'elle lui permettrait de modifier le projet autorisé à sa guise; qu'en l'espèce, la requérante estime que la condition de prévoir une hauteur du volume secondaire de "minimum 30 cm plus bas au niveau de l'acrotère que la hauteur sous corniche du volume principal" n'est pas claire et précise et laisse toute latitude à l'intervenante pour déterminer la hauteur du bâtiment secondaire; que, par ailleurs, elle estime que l'acte attaqué se contredit en énonçant, par référence à l'avis du fonctionnaire délégué, que la profondeur totale du bâtiment sera de 29,70 mètres (p. 4) et ensuite que cette profondeur sera de 35,80 mètres (p. 3, 1^{ère} phrase); que, selon la requérante, il est dès lors impossible de déterminer la profondeur du projet;

Considérant qu'en réplique, la requérante estime qu'elle dispose d'un intérêt personnel à critiquer la condition du permis, dont la mise en œuvre est laissée à la discrétion du bénéficiaire; qu'elle ajoute que l'imposition d'une diminution de la hauteur de 30 centimètres minimum laisse un libre choix au titulaire de

l'autorisation; qu'elle est d'avis que les parties adverses ont ainsi renoncé à leur compétence pour en confier l'exercice au titulaire d'autorisation;

Considérant que les conditions qui assortissent un permis d'urbanisme doivent être précises, limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires ou accessoires; qu'elles ne doivent, par ailleurs, pas laisser de place à une appréciation dans leur exécution, ni imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis; que ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou l'autre de ces limites, elle ne peut être admise; qu'ainsi, ce n'est que sur la base des plans complets, qui ne devront plus être modifiés ou complétés, que l'autorité peut délivrer un permis d'urbanisme;

Considérant que la condition litigieuse impose que "la hauteur totale du volume secondaire soit de minimum 30 cm plus basse au niveau de l'acrotère que la hauteur sous corniche du volume principal"; que cette condition était déjà formulée en ces termes par le fonctionnaire délégué dans son premier avis, du 22 février 2010 : "la hauteur du volume secondaire sera réduite afin d'être au moins inférieure de 0,3 m par rapport au niveau de corniche du volume principal";

Considérant qu'il ressort du second avis du fonctionnaire délégué du 29 novembre 2010, donné sur la base des plans qui font partie intégrante du permis d'urbanisme dont ceux déposés le 1^{er} septembre 2010, qu'"à l'examen des plans joints au présent dossier ainsi qu'aux conditions imposées dans le rapport du collège communal (du 14 octobre 2010), il appert que le projet répond aux remarques émises lors de mon précédent avis"; que, de plus, la motivation formelle de l'acte attaqué précise que la diminution de hauteur est destinée à satisfaire à l'avis du fonctionnaire délégué dans le premier dossier; qu'enfin, il ressort du "plan 200 - façades" qui fait partie intégrante de l'acte attaqué que la hauteur de la corniche du bâtiment principal est de 600 centimètres et que celle de la toiture plate du bâtiment secondaire est de 570 centimètres, soit une différence de 30 centimètres;

Considérant que, dans ce contexte particulier, la condition litigieuse ne peut se comprendre que comme une réitération de la condition initialement formulée par le fonctionnaire délégué et à laquelle celui-ci a ensuite jugé que les plans répondaient; qu'elle ne peut donc se comprendre comme exigeant une nouvelle diminution de la hauteur du bâtiment secondaire, comme l'entend la requérante;

Considérant, en ce qui concerne le second grief, qu'il ressort des plans qui font partie intégrante du permis d'urbanisme attaqué que la profondeur du bâtiment sera de 29,70 mètres et que l'avant du bâtiment sera situé en recul d'environ 6 mètres par rapport à l'alignement; que, dès lors, il n'existe aucune contradiction dans les motifs qui mentionnent tantôt que la profondeur de construction par rapport à l'alignement est de 35,80 mètres et tantôt que la profondeur totale de construction est de 29,70 mètres;

Considérant que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulée la délibération du collège communal de la ville de Châtelet du 25 février 2011 accordant à la S.A. KORALBO un permis d'urbanisme pour la construction d'un bâtiment à destination commerciale sur une parcelle de terrain sise rue du Corbeau, cadastrée division 3, section C, n^{os} 35s4, 35n4, 35b3, 35r4 et 12x.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 87,50 euros chacune et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

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

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

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.