

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.877 du 13 juin 2013

A. 187.957/XIII-4946

En cause : **CREMERS** Christiane,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

1. **la Ville de Hannut**,
ayant élu domicile chez
Me Etienne GREGOIRE, avocat,
avenue Blonden 21
4000 Liège,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
SEDAB INVEST**,
ayant élu domicile
rue Emile Lejeune 3
4250 Geer.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 23 avril 2008 par Christiane CREMERS qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 26 octobre 2007 par le collège communal de la ville de Hannut à la S.P.R.L. SEDAB INVEST, ayant pour objet la construction d'un immeuble de 19 appartements et 4 commerces, place Lucien Gustin (appelée également place du Ballon) à Hannut;

Vu la requête introduite le 9 juillet 2008 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) SEDAB INVEST demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 23 juillet 2008 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. TELLIER, 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 et le dernier mémoire de la partie requérante, la lettre valant demande de poursuite de la procédure de la seconde partie adverse ainsi que le dernier mémoire de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 3 mai 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 juin 2013 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-M. RIGAUX, loco Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me E. GREGOIRE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. TELLIER, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 22 mars 2007, la S.P.R.L. SEDAB INVEST introduit une demande de permis d'urbanisme auprès de la ville de Hannut, ayant pour objet la construction d'un immeuble de 19 appartements et de 4 commerces, sur un bien appartenant à la société anonyme (S.A.) "PHARMACIE DE LA GRAND'PLACE" et la S.A. "MANAGEMENT R.O.S.A.", sis place Lucien Gustin (appelée également place du Ballon) à Hannut et cadastré 1^{ère} division, section A n^{os} 339b et 339c.

2. Le projet fait partie de l'opération de rénovation urbaine "Projet de quartier de Hannut-Centre".

Le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par arrêté royal du 20 novembre 1981 et en zone d'habitat au schéma de structure communal adopté le 15 juin 1995.

Le bien est en outre soumis à un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) approuvé par arrêté ministériel du 15 septembre 1995, qui le situe en aire urbaine de bâti continu.

3. La demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et des attestations des architectes en charge du projet, signées les 22 et 23 mars 2007.

4. Une enquête publique est organisée du 5 au 24 avril 2007. L'avis d'enquête publique précise qu'il y a, pour le projet litigieux, "dérogation au R.C.U. pour ce qui concerne ses sections Implantation/Gabarit/Volumétrie/Matériaux et couleurs". Lors de l'enquête publique, une lettre de réclamation est déposée par la requérante et son mari.

5. Le 3 mai 2007, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable sur la demande de permis.

Le 16 mai 2007, le collège communal de Hannut propose de déroger au R.C.U.

6. Le 5 juillet 2007, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur la demande de permis et refuse la dérogation sollicitée. Il y indique néanmoins que "lors de l'examen des plans modifiés à réintroduire, ceux-ci pourraient, le cas échéant, faire l'objet d'une décision favorable compte tenu des contraintes récurrentes inhérentes à ce type de projet".

7. Le 2 août 2007, la demanderesse de permis dépose des plans modifiés ainsi qu'une nouvelle notice d'évaluation des incidences sur l'environnement.

8. Le 14 août 2007, la commune de Hannut délivre un avis de réception de dossier complet de la demande de permis d'urbanisme.

9. Une nouvelle enquête publique est organisée du 16 août au 3 septembre 2007 et suscite le dépôt d'une lettre d'opposition accompagnée d'une pétition ainsi que d'une autre lettre de réclamation déposée par la requérante et son mari.

10. Le 7 septembre 2007, le collège communal propose de déroger au R.C.U. en ce qui concerne le gabarit/la volumétrie, les matériaux et couleurs et l'implantation.

11. Le 16 octobre 2007, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la demande de permis et accorde les dérogations sollicitées "à titre exceptionnel".

12. Le 26 octobre 2007, le collège communal délivre le permis sollicité. Il est rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par Arrêté royal du 20 novembre 1981, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que les travaux sont compatibles avec l'article 26 du CWATUP;

Considérant que le projet est situé en zone d'habitat au schéma de structure communal adopté par le Conseil Communal en sa séance du 15 juin 1995;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme approuvé par Arrêté Ministériel du 15 septembre 1995 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le projet est situé en aire urbaine de bâti continu audit règlement;

[...]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : articles 113 et 330 du CWATUP;

Considérant qu'une lettre de remarques a été introduite par un riverain;

Que ces remarques portent notamment sur la proximité du projet, non-respect du RCU, nuisances visuelles;

Considérant que cet aménagement figure dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine de la Ville de Hannut;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux dispositions du règlement communal d'urbanisme pour ce qui concerne ses sections :

- Implantation,
- Gabarit/Volumétrie,
- Matériaux et couleurs,

qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège Communal au Fonctionnaire délégué;

Que, suite à un avis défavorable du Fonctionnaire Délégué, le dossier a été amendé conformément à l'article 116 § 6 du CWATUP, suite aux doléances du

riverain dont question ci-dessus, et a fait l'objet d'un récépissé daté du 08 août 2007 et d'un accusé de réception du 14 août 2007;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : articles 113 et 330 du CWATUP;

Considérant que des lettres de remarques et une pétition ont été introduites;

Que ces remarques portent entre autres sur la proximité du projet par rapport à l'immeuble d'en face, embarras de circulation, non respect du RCU,...;

Considérant que le projet a été amendé suite aux doléances du riverain dont question ci-dessus;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux dispositions du règlement communal d'urbanisme pour ce qui concerne ses sections :

- Implantation,
- Gabarit/volumétrie
- Matériaux et couleurs,

Qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège Communal au Fonctionnaire délégué;

Considérant que seul le Gouvernement ou le Fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Que sa décision est libellée et motivée comme suit :

« [...]

Considérant que le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 15/09/1995 pour les motifs suivants : gabarit/volumétrie - matériaux et couleurs - implantation;

Considérant que la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable en date du 03/05/2007; que son avis sur la deuxième enquête réalisée est réputé favorable par défaut;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : dérogations au R.C.U.

Considérant que les enquêtes publiques ont été réalisées du 05/04/2007 au 24/04/2007 et du 16/08/2007 au 3/09/2007 (plans modifiés);

Considérant qu'une remarque et une lettre de pétition ont été introduites lors de cette nouvelle enquête publique;

Considérant que les remarques émises peuvent être résumées comme suit : proximité du projet par rapport à l'immeuble d'en face; embarras de circulation; rachat du bien par la Ville pour l'intégrer au domaine public; non respect du R.C.U.; vues directes et plongeantes; occupation parcellaire; perspective d'aménagement;

Considérant la situation des lieux et la configuration de la trame parcellaire;

Considérant que le présent projet s'inscrit dans la continuité de l'opération de rénovation urbaine "Projet de quartier de Hannut-Centre"; qu'il doit être perçu comme un aménagement s'inscrivant dans la volonté de la ville de revitalisation de la Place;

Considérant que le projet a été amendé suite aux doléances d'un riverain direct et aux recommandations de mes services;

Considérant que les nouveaux plans introduits prennent en considération les remarques formulées dans mon avis défavorable du 5 juillet dernier;

Considérant les remarques formulées lors des deux enquêtes publiques;

Que le projet se situe dans le cadre du centre urbanisé de la ville;

Qu'une partie des doléances formulées sont peu pertinentes, compte tenu du contexte général des lieux;

Que, comme déjà mentionné plus haut, ce projet s'inscrit dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine;

Considérant que l'instruction administrative prévue dans le cadre d'une demande de permis d'urbanisme en dérogation au RCU a été dûment respectée;

Que les dispositions du Code Civil sont respectées;

Considérant que le bâtiment constitue un des éléments constitutifs de la Place Gustin telle que rénovée;

Considérant que les discordances avec le Règlement Communal portent sur des aspects ponctuels du projet;

Qu'en matière de gabarit, celui-ci s'inscrit dans une certaine logique d'aménagement compte tenu des différents bâtiments déjà présents sur le site;

Considérant dès lors qu'on peut estimer que les dérogations en cause ne sont pas de nature, dans ces conditions, à mettre en péril les dispositions essentielles du R.C.U. cité plus haut;

En conséquence, j'accorde les dérogations sollicitées à titre exceptionnel»;

Considérant que la commission et services visés ci-après ont été consultés :

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué, notifié à la requérante et son mari par un courrier du 26 octobre 2007;

Considérant que la première partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours ratione temporis; qu'elle relève que l'acte attaqué a été adopté le 26 octobre 2007 et a été notifié à la requérante, conformément à l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine (CWATUP), le même jour, sans cependant indiquer l'existence d'un recours au Conseil d'Etat ni ses formes et délais; qu'elle observe également que la requête en annulation a été introduite le 24 avril 2008; qu'elle soutient que l'article 19, alinéa 2, des lois sur le Conseil d'Etat coordonnées le 12 janvier 1973 (L.C.C.E.) ne vise que les actes administratifs individuels qui doivent être portés à la

connaissance de leurs destinataires pris individuellement et qu'en l'espèce, le seul destinataire de l'acte juridique unilatéral qu'est le permis d'urbanisme attaqué est la S.P.R.L. SEDAB INVEST; qu'elle affirme que la requérante n'est dès lors pas un destinataire individuel de l'acte administratif attaqué au sens de l'article 19, alinéa 2, précité et que celui-ci ne lui est pas applicable; qu'elle en déduit que, la requérante ayant eu connaissance de l'acte attaqué quelques jours après la notification du 26 octobre 2007, sa requête en annulation a été introduite plus de 60 jours après cette prise de connaissance, de sorte qu'elle est tardive; qu'elle ajoute que si l'acte attaqué devait être considéré comme un acte administratif unilatéral de portée individuelle envers la requérante, il y aurait alors lieu d'appliquer par analogie la jurisprudence de l'arrêt LABIE, n° 58.636, du 15 mars 1996; qu'elle estime qu'il y a lieu d'appliquer le principe légal de parallélisme des formes, le décret ayant force de loi; qu'elle relève ainsi que si l'article 19, alinéa 2, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat impose l'indication des recours ainsi que des formes et délais à respecter, l'article 343 du CWATUP, qui impose la notification aux personnes ayant pris part à l'enquête publique, n'impose aucune autre formalité que la notification; que, selon elle, il s'agit d'un mécanisme autonome de notification dans une hypothèse spécifique qui déroge à l'article 19, alinéa 2, précité, dans le respect du principe général "lex specialis derogat generalibus"; que, dans son dernier mémoire, elle répète son argumentation et dit s'interroger sur le champ d'application matériel de l'article 19, alinéa 2, des L.C.C.E.; qu'elle estime que seule la notification prévue à l'article 343 du CWATUP fait courir le délai de recours sans qu'il y ait lieu de vérifier le moment de la prise de connaissance;

Considérant, sur l'exception d'irrecevabilité, qu'en vertu de l'article 19, alinéa 2, des L.C.C.E., le délai de prescription pour les recours visés à l'article 14, § 1^{er}, desdites lois coordonnées, ne prend cours "que si la notification par l'autorité administrative de l'acte ou de la décision à portée individuelle indique l'existence de ces recours ainsi que les formes et délais à respecter"; que lorsque cette condition n'est pas remplie et que dès lors la notification ne peut être considérée comme régulière, le délai de prescription prend cours quatre mois après que l'intéressé a pris connaissance de l'acte ou de la décision à portée individuelle;

Considérant que, lorsqu'un requérant a déposé une réclamation lors de l'enquête publique, le permis d'urbanisme attaqué doit lui être notifié, en application de l'article 343 du CWATUPE, avec l'indication des voies de recours, en application de l'article 19 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 juillet 1973; que seule cette notification, à l'exclusion de la prise de connaissance de cette décision par d'autres moyens, fait courir le délai de recours contentieux aux conditions qu'énonce l'article 19 des L.C.C.E.; que, contrairement à ce que soutient la première partie adverse, cette disposition s'applique à la notification prévue par l'article 343 du

CWATUP qui ne constitue pas une "lex specialis" par rapport à l'article 19, alinéa 2, des L.C.C.E.;

Considérant qu'en l'espèce, ni le permis d'urbanisme attaqué, ni la notification de celui-ci, le 26 octobre 2007, n'indiquent l'existence d'un recours au Conseil d'Etat ni les formes et délais à respecter; qu'en l'absence de notification régulière de l'acte attaqué, lequel a une portée individuelle, le délai de prescription de soixante jours prend cours quatre mois à partir de la prise de connaissance de l'acte; que la requête en annulation, envoyée par pli recommandé à la poste le 23 avril 2008, a dès lors été introduite dans le délai légal; que l'exception ne peut pas être retenue;

Considérant que la requérante prend un premier moyen "de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP"; qu'elle remarque qu'après avoir dans un premier temps refusé les dérogations sollicitées, le fonctionnaire délégué les a accordées, sur la base de plans modifiés; qu'elle estime la motivation de ces dérogations accordées particulièrement obscure; qu'ainsi, elle fait valoir que ladite motivation ne définit pas les points sur lesquels il y a dérogation ni même l'ampleur de ces dérogations et qu'indiquer à quelles règles du R.C.U. il était dérogé n'aurait pas été un "luxe"; qu'elle soutient ensuite que le fonctionnaire délégué aurait pu motiver chacune des dérogations quant à la compatibilité avec la destination générale de la zone, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions, conformément à l'article 113 du CWATUP; qu'elle estime que cette motivation contenue dans l'acte attaqué est de pure forme et stéréotypée; que, plus précisément, elle reproche à l'acte attaqué de considérer que "les discordances avec le règlement communal portent sur des aspects ponctuels du projet", alors que la dérogation à la profondeur de bâtisse a un caractère essentiel; qu'en effet, à son estime, alors que le R.C.U. prévoit une limite de profondeur à 15 mètres, la profondeur de l'immeuble en projet est de 71 mètres et ce constat était précisé dans l'avis d'enquête publique; qu'elle insiste ensuite sur le fait que la motivation de la dérogation doit faire apparaître les raisons de recourir au mécanisme dérogatoire, point par point, le caractère exceptionnel de la dérogation ainsi que sa compatibilité non seulement avec le caractère architectural mais également avec l'option urbanistique des prescriptions; qu'elle estime qu'aucune de ces exigences ne ressort de l'acte attaqué; que, surabondamment, elle ajoute que l'acte attaqué n'est pas motivé au regard de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

Considérant que la première partie adverse conteste tout d'abord l'intérêt au moyen de la requérante; qu'elle observe que la requérante n'attaque que la décision du collège communal, laquelle s'appuie intégralement sur la décision du

fonctionnaire délégué accordant la dérogation; qu'elle soutient qu'en conséquence, en critiquant dans l'exposé de son premier moyen, la décision du fonctionnaire délégué sans l'avoir visée dans le recours, la requérante n'a pas d'intérêt au moyen; qu'à titre subsidiaire, elle expose que l'acte attaqué s'appuie sur la décision du fonctionnaire délégué qu'il reproduit intégralement et qui explique en quoi le projet est dérogoire au R.C.U.; qu'elle reprend également les remarques émises dans le cadre de l'enquête publique par la partie requérante; qu'elle estime que la décision du fonctionnaire délégué fait apparaître la nécessité et le caractère exceptionnel de la dérogation; qu'elle fait valoir que le projet litigieux est situé dans un périmètre de rénovation urbaine, ce projet devant être perçu comme un aménagement s'inscrivant dans la volonté de la ville de revitalisation de la place Lucien Gustin; qu'elle fait valoir en outre que "les parcelles litigieuses se situent à cheval sur la limite du périmètre de revitalisation urbaine" et que le projet litigieux est donc, selon elle, compris dans l'opération de revitalisation urbaine au sens de l'article 172 du CWATUP; qu'elle avance que "les objectifs des autorités communales, en cas de rénovation urbaine, consistent à créer un effet d'entraînement à partir d'actions menées sur le centre-ville" et que, "concrètement, les objectifs sont un maintien de l'animation des centres urbains, un maintien d'un habitat diversifié pour toutes les classes de la population et une amélioration de la qualité des logements et du cadre de vie en général"; qu'elle soutient que le projet immobilier litigieux, consistant en la construction de 19 appartements et de 4 commerces, "s'inscrit précisément dans ces objectifs" et que, partant, la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation, en mentionnant à plusieurs reprises que le projet litigieux s'inscrit dans l'opération de rénovation urbaine et de revitalisation du centre-ville, permet, par une motivation suffisante et adéquate, "de comprendre le caractère exceptionnel et nécessaire de la dérogation au R.C.U."; qu'elle ajoute que la décision du fonctionnaire délégué répond aux griefs de la requérante émis lors de l'enquête publique, en ce qui concerne le jardin qui serait "encaqué", sur l'empiètement du projet sur le domaine public et sur le stationnement sauvage; qu'il s'agit, selon elle, d'une motivation adéquate qui est tout à fait proportionnée par rapport à la pertinence des griefs formulés par la requérante; qu'elle ajoute encore que le problème des vues directes fait l'objet d'une motivation spécifique, notamment en raison du fait que le fonctionnaire délégué avait refusé, dans un premier temps, la dérogation compte tenu, notamment, du problème de ces vues directes et que le projet litigieux remanié a solutionné cela; que, sur ce point, elle souligne que lors de la seconde enquête publique, qui s'est tenue après que le projet litigieux ait été remanié suite au refus de la dérogation par le fonctionnaire délégué, la requérante s'est contentée d'émettre une réclamation peu ou prou identique à la première sans examiner avec précision le projet remanié; qu'elle estime que la requérante n'a par conséquent pas d'intérêt à critiquer la motivation sur ce point; qu'elle affirme que, puisque l'acte attaqué reprend point par point les griefs émis lors de l'enquête

publique par la requérante et y répond de façon suffisante et adéquate, le fonctionnaire délégué pouvait considérer que les discordances avec le R.C.U. sur ces points portent sur des aspects ponctuels du projet; que, selon elle, il ne s'agit donc pas, comme le prétend la requérante, d'une clause de style; que, par ailleurs, en ce qui concerne la dérogation au R.C.U. sur la profondeur du projet, elle fait valoir que, d'une part, le caractère exceptionnel de la dérogation est justifié, dans l'acte, par le fait que le projet s'inscrit dans un périmètre de rénovation et de revitalisation urbaine, et que, d'autre part, le fonctionnaire délégué précise "qu'en matière de gabarit, celui-ci s'inscrit dans une certaine logique d'aménagement, compte tenu des différents bâtiments déjà présents sur le site; [...] que le bâtiment constitue un des éléments constitutifs de la place Gustin telle que rénovée"; qu'elle conclut que la motivation formelle est présente dans l'acte attaqué et est conforme à celle qui est exigée en cas de dérogation et que l'acte attaqué s'explique sur le caractère exceptionnel de la dérogation et répond aux réclamations émises lors de l'enquête publique; qu'enfin, elle précise que la requérante n'a pas à se substituer au pouvoir discrétionnaire de l'autorité administrative;

que, dans son dernier mémoire, elle soutient que la revitalisation de la place est un motif suffisamment explicite, revitaliser signifiant "maintenir l'animation dans le centre, créer un habitat diversifié pour toutes les classes de la population, améliorer la qualité des logements et du cadre de vie"; qu'elle estime que le projet se situe dans cette logique avec 19 appartements et 4 commerces; que, par ailleurs, s'agissant de la compatibilité avec la destination générale de la zone, elle fait valoir qu'indiquer que le projet se situe dans le centre urbanisé de la ville et qu'il est "un élément constitutif de la place Gustin", est suffisant pour l'examen de la compatibilité;

Considérant que la seconde partie adverse répond, après avoir reproduit la motivation de la décision du fonctionnaire délégué, que celui-ci note que les discordances avec le R.C.U. portent sur des aspects ponctuels du projet et qu'en matière de gabarit, celui-ci s'inscrit dans une certaine logique d'aménagement compte tenu des différents bâtiments déjà présents sur le site; qu'elle estime qu'en cela, le fonctionnaire délégué a jugé que les dérogations n'étaient pas de nature à mettre en péril les dispositions essentielles du R.C.U. et a pu les accorder à titre exceptionnel;

Considérant, sur l'intérêt au moyen, que le permis d'urbanisme n'a pu être délivré qu'à raison des dérogations accordées par le fonctionnaire délégué; qu'ainsi la décision de ce dernier fait partie intégrante du permis litigieux; que le recours vise dès lors implicitement la décision du fonctionnaire délégué dont la légalité est critiquée par le moyen; que l'exception d'irrecevabilité du moyen ne peut être retenue;

Considérant, sur le fond du moyen, qu'il y a lieu de rappeler que les dispositions dérogatoires s'interprètent toujours de manière restrictive;

Considérant qu'il ressort des articles 113 et 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP, tels qu'applicables au moment de la délivrance du permis attaqué, que les dérogations à un règlement communal d'urbanisme ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel; que cette restriction impose à l'autorité administrative non seulement un usage modéré de la dérogation mais aussi une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, outre le respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation; que celle-ci ne peut être admise que si l'autorité qui propose la dérogation et l'autorité qui l'octroie appréhendent de manière précise les différentes prescriptions auxquelles il est dérogé, afin de pouvoir motiver adéquatement l'octroi des dérogations;

Considérant qu'en l'espèce, pour justifier l'octroi des dérogations, l'acte attaqué fait principalement valoir que le projet s'inscrit dans l'opération de rénovation urbaine "Projet de quartier de Hannut-Centre" et doit être compris comme un aménagement s'inscrivant dans la volonté de revitaliser la place Lucien Gustin; qu'il est ajouté que les discordances avec le R.C.U. portent sur des aspects ponctuels du projet et que celui-ci s'inscrit dans une certaine logique d'aménagement, compte tenu des différents bâtiments déjà présents sur le site;

Considérant que l'on n'aperçoit pas, dans cette motivation, les raisons de recourir au mécanisme de la dérogation; que, d'ailleurs, celles-ci ne sont pas individualisées avec précision; que le caractère exceptionnel de l'usage de la dérogation ne ressort de ce fait pas des motifs de l'acte attaqué; qu'ainsi, justifier l'octroi des dérogations par la circonstance que le projet est situé dans un périmètre de rénovation urbaine est insuffisant; qu'en effet, si cette justification devait être acceptée, cela reviendrait à autoriser quelque dérogation que ce soit à une réglementation urbanistique, au seul motif que le projet dérogatoire est situé dans un périmètre de rénovation urbaine visant à revitaliser un centre-ville; qu'en d'autres termes, l'acte attaqué n'expose pas pourquoi le fait, pour le projet, d'être situé dans un périmètre de rénovation urbaine, nécessite plusieurs dérogations au R.C.U., c'est-à-dire rend nécessaire une implantation différente, une volumétrie et un gabarit différents et des matériaux et couleurs différents de ce qui est prescrit par le R.C.U.; que le motif selon lequel le projet s'inscrit dans une logique d'aménagement compte tenu des autres bâtiments déjà présents sur le site, ne motive pas davantage le caractère exceptionnel des dérogations accordées, à défaut de préciser quelle est cette logique d'aménagement; que l'article 114 du CWATUP est ainsi violé;

Considérant, quant au respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire énumérés à l'article 113 du CWATUP, que la première partie adverse ne répond pas au moyen qui affirmait pourtant que la motivation de l'acte attaqué ne permettait pas de comprendre en quoi le projet était compatible avec la destination générale de la zone, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions, conformément à l'article 113 du CWATUP; que la seconde partie adverse se contente quant à elle de considérer que le projet ne porte pas atteinte aux données essentielles du R.C.U.;

Considérant, par ailleurs, que l'argumentation de la première partie adverse qui tend à démontrer qu'il a bien été répondu aux réclamations introduites lors de l'enquête publique, n'est pas pertinente dès lors que le moyen ne porte pas sur la question de la motivation de l'acte attaqué au regard des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique;

Considérant, par conséquent, que le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 26 octobre 2007 par le collège communal de la ville de Hannut à la S.P.R.L. SEDAB INVEST, ayant pour objet la construction d'un immeuble de 19 appartements et 4 commerces, place Lucien Gustin (appelée également place du Ballon) à Hannut.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à la charge des parties adverses à concurrence de 175 euros 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 treize juin deux mille treize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.