

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.444 du 16 mai 2014

A. 211.175/XIII-6849

En cause :

1. **LENGLET** Bruno,
 2. **MARTINACHE** Brigitte,
- ayant tous deux élu domicile chez
Me Ignace BROUCKAERT, avocat,
rue de la Citadelle 187
7500 Tournai,

contre :

1. **la Ville de Comines-Warneton,**
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
AMEVAN,**
ayant élu domicile chez
Me Kristiaan VANDENBUSSCHE, avocat,
coupure 5
9000 Gand.

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

Vu la requête unique introduite le 27 décembre 2013 par Bruno LENGLET et Brigitte MARTINACHE en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 21 octobre 2013 par le collège communal de la ville de Comines-Warneton à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) AMEVAN (REAL TABAC & Co) relatif à un bien sis rue Dansette, 20 à Comines-Warneton, cadastré section F, n° 450s8, et ayant pour objet la construction d'un magasin avec espace de stockage pour la vente de tabac, cigarettes, alcool et chocolat;

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

Vu le rapport de M. TELLIER, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 28 mars 2014 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 7 mai 2014 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me E. HEMBERG, loco Me I. BROUCKAERT, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M. Cédric VANYSACKER, directeur général, comparaissant pour la première partie adverse, Me P. MOËRYNCK, loco Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me J. BOCKSTAELE, loco Me K. VANDENBUSSCHE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

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 éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 28 novembre 2011, la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) AMEVAN introduit auprès de la ville de Comines-Warneton une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'une habitation sise à Le Bizet, rue Dansette, 20, sur une parcelle cadastrée 4^{ème} division, section F, n° 450s8. Le 2 janvier 2012, ce permis d'urbanisme est octroyé; il y est précisé "qu'il s'agit de la démolition d'une habitation et de son garage en vue de l'introduction d'un dossier ultérieur pour la construction d'un immeuble à usage commercial".

2. Le 14 septembre 2012, la S.P.R.L. AMEVAN introduit auprès de la ville de Comines-Warneton une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un magasin avec espace de stockage sur un bien sis à Le Bizet, rue Dansette, 20 et cadastré 4^{ème} division, section F, n° 450s8. Le projet est décrit dans le rapport urbanistique comme suit : construction d'un magasin polyvalent avec

zones de stockage avec approvisionnement par la rue Dansette et vitrines commerciales du côté de la place du Marché.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mouscron-Comines approuvé par arrêté royal du 17 janvier 1979. Il est en outre compris dans le périmètre du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 3A dit "Le Bizet Centre" autorisé en date du 10 février 1969. La demande de permis d'urbanisme précise que le projet est dérogatoire à ce P.C.A. en ce qui concerne les dispositions selon lesquelles "les bâtiments annexes seront sans étage et d'une hauteur maximum du sol au faîte de 4 mètres" et "la largeur des bâtiments annexes ne dépassera pas les 2/5 de la largeur du bâtiment principal".

Les parties requérantes sont domiciliées au n° 22 de la rue Dansette, soit dans une habitation contigüe au bien faisant l'objet de la demande de permis.

3. Le 13 octobre 2012, le service d'incendie de la ville de Comines-Warneton fait part de ses remarques sur le projet.

4. Le 6 novembre 2012, la ville de Comines-Warneton délivre un avis de réception de dossier complet de la demande de permis.

5. Une enquête publique est organisée du 6 au 21 novembre 2012 et suscite le dépôt d'une réclamation émanant du premier requérant. L'avis d'enquête publique précise ce qui suit : "cette publicité est requise pour le motif suivant : le projet prévoit de construire un bâtiment commercial sur l'entièreté de la parcelle avec une toiture en plate-forme d'une hauteur de $\pm 6,10$ mètres alors que les prescriptions stipulent que les bâtiments annexes seront sans étage et d'une hauteur maximum du sol au faîte de 4 mètres et que la largeur des bâtiments annexes ne dépassera pas le 2/5 de la largeur du bâtiment principal".

6. Le 14 novembre 2012, l'administration communale de Comines-Warneton accorde au demandeur de permis une permission de voirie portant sur le raccordement d'une conduite amenant les eaux résiduelles normales du magasin à construire.

7. Le même jour, le service Hainaut ingénierie technique de la province de Hainaut émet un avis favorable conditionnel sur la demande de permis.

8. Le 3 décembre 2012, le collège communal de Comines-Warneton décide de ne pas émettre d'avis pour le projet présenté et de solliciter l'avis du

fonctionnaire délégué en vertu de l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE).

9. Le 14 janvier 2013, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur les dérogations sollicitées au P.C.A.. Il précise notamment que "vu les bâtiments situés de part et d'autre du projet, la demande n'est pas susceptible de s'intégrer au contexte bâti existant; qu'en effet, le projet rompt la cohérence architecturale des lieux en projetant un volume présentant une hauteur trop importante au regard de la situation existante et du contexte bâti avoisinant" et que "les dérogations ne s'inscrivent pas dans une mesure compatible avec le caractère architectural de la zone et de l'option urbanistique visée par les prescriptions dudit plan communal d'aménagement" et que "l'enquête publique aurait également dû être réalisée en application de l'article 330, 2° du CWATUPE".

10. Le 21 octobre 2013, le collège communal de Comines-Warneton octroie le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision est motivée comme suit :

" [...]

Considérant que la S.P.R.L. AMEVAN (REAL TABAC & CO), représentée par Monsieur AMEYE, rue Dansette, 6 à [...] Comines-Warneton, a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Dansette, 20 à [...] Comines-Warneton cadastré section F n° 450s8 et ayant pour objet la construction d'un magasin avec espace de stockage pour la vente de tabac, cigarettes, alcool et chocolat;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 26.10.2012;

Considérant que le bien est inscrit en zone d'habitat au plan de secteur de Mouscron-Comines approuvé par Arrêté Royal du 17.01.1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est compris dans le périmètre du Plan communal d'aménagement n° 3A dit «Le Bizet Centre» autorisé en date du 10.02.1969 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que cette notice constitue une évaluation environnementale qui éclaire sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement;

Considérant à la lecture de cette notice que le projet, de par sa nature, ses différentes caractéristiques et sa mise en œuvre, n'est pas susceptible d'avoir un impact environnemental négatif significatif;

Considérant qu'une étude d'incidences n'est dès lors pas requise;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : le projet prévoit de construire un bâtiment commercial sur l'entièreté de la parcelle avec une toiture en plate-forme d'une hauteur de $\pm 6,10$ mètres alors que les prescriptions stipulent que les bâtiments

annexes seront sans étage et d'une hauteur maximum du sol au faite de 4 mètres et que la largeur des bâtiments annexes ne dépassera pas les 2/5 de la largeur du bâtiment principal; demande de dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.C.A. n° 3A dit «Le Bizet-Centre» approuvé en date du 10.02.1969;

Considérant qu'une publicité a été effectuée sur la demande précitée conformément à la réglementation en vigueur en la matière; qu'une réclamation individuelle a été introduite à l'encontre de ce projet;

Considérant que le service visé ci-après a été consulté pour le motif suivant :

- Hainaut ingénierie technique : bien situé le long d'une voirie communale; que son avis sollicité en date du 06.11.2012 et transmis en date du 14.11.2012 est favorable conditionnel;

Vu le rapport émis en date du 13.10.2012 par le service Incendie;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 10.12.2012 en application de l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie; que son avis est défavorable; que son avis est libellé et motivé comme suit :

«Attendu qu'au plan de secteur de Mouscron-Comines approuvé par A.R. du 17.01.1979, la parcelle cadastrée section F, n°450S8 est située en zone d'habitat; Attendu que le bien se situe dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 3A dit «Le Bizet-Centre» approuvé en date du 10.02.1969;

Considérant que la demande consiste en la construction d'un magasin polyvalent destiné à la vente de tabac, cigarettes, alcool et chocolat, avec un espace de stockage à la rue Dansette et des vitrines commerciales du côté de la place du Marché, après démolition de l'habitation existante;

Considérant que le projet déroge au plan communal d'aménagement pour les motifs suivants :

- construction d'un bâtiment commercial sur l'entièreté de la parcelle avec une toiture en plate-forme d'une hauteur de 6,10 m, alors que les prescriptions stipulent que les bâtiments annexes seront sans étage d'une hauteur maximum du sol au faite de 4,00 m et que la largeur des bâtiments annexes ne dépassera pas les 2/5 de la largeur du bâtiment principal;

Considérant que l'enquête publique réalisée du 06.11.2012 au 21.11.2012, en application des articles 330, 110 et 114 du C.W.A.T.U.P.E., a fait l'objet d'une réclamation, accompagnée d'un reportage photographique, émanant d'un voisin direct et qui peut être résumée comme suit :

- si le projet était accepté, un mur de 6,60 m de hauteur serait érigé et priverait le réclamant de soleil aussi bien sur sa terrasse que dans la cuisine et le garage;
- la dévaluation de son bien;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le Hainaut Ingénierie Technique a transmis son avis favorable conditionnel en date du 14.11.2012;

Considérant qu'en réponse à la demande de la commune, le service régional d'incendie a transmis son avis favorable conditionnel en date du 14.11.2012;

Vu l'avis favorable conditionnel du service incendie dans son rapport du 13.10.2012;

Considérant que dans son rapport du 03.12.2012, le collège communal a décidé d'une part, de ne pas émettre d'avis sur la demande et d'autre part, ne répond nullement à la réclamation;

Vu le reportage photographique joint à la demande qui permet la prise en compte du contexte urbanistique et paysager dans lequel s'insère le projet;

Vu le rapport urbanistique et la motivation qui y est apportée par l'auteur de projet;

Vu le courrier daté du 14.09.2012 et rédigé par l'auteur de projet justifiant le projet présenté;

Vu le permis d'urbanisme délivré par le Collège communal en date du 02.01.2012 pour la démolition d'une habitation et de son garage;

Considérant que la réclamation est fondée;

Considérant que, vu les bâtiments situés de part et d'autre du projet, la demande n'est pas susceptible de s'intégrer au contexte bâti existant; qu'en effet, le projet rompt la cohérence architecturale des lieux en projetant un volume présentant une hauteur trop importante au regard de la situation existante et du contexte bâti avoisinant;

Vu l'article 113 du CWATUPE qui stipule notamment qu'un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement pour autant que les actes et travaux projetés, soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage;

Considérant que les dérogations ne s'inscrivent pas dans une mesure compatible avec le caractère architectural de la zone et l'option urbanistique visée par les prescriptions dudit Plan communal d'aménagement;

Attendu qu'il est à noter que la demande introduite simultanément et relative d'une part, à la démolition d'un garage existant et d'autre part, à la construction d'un bâtiment à destination de magasin, qui a fait l'objet d'un avis favorable de mon Administration, ne reflétait pas la même situation et s'intégrait dans le contexte bâti;

Considérant par ailleurs, que l'enquête publique aurait également dû être réalisée en application de l'article 330, 2° du CWATUPE;

Pour tous ces motifs;

J'émet un avis défavorable sur les dérogations sollicitées audit Plan communal d'aménagement».

Considérant qu'en vertu de l'avis défavorable émis en date du 14.01.2013 par le fonctionnaire délégué, des motivations apportées par le collège échevinal dans son rapport du 03.12.2012 (2^{ème} objet) et du rapport urbanistique fourni par l'auteur de projet avec mention des dérogations sollicitées et leur motivation plus une lettre datée du 14.09.2012 dans laquelle un argumentaire complémentaire est fourni, l'administration communale est favorable à la délivrance du permis d'urbanisme en question pour les raisons suivantes :

- le projet est situé entièrement en zone d'habitat. Le projet est situé au centre du Bizet : en ce sens, il répond aux recommandations du schéma de développement de l'espace régional (SDER) de densifier l'habitat près des noyaux urbains;
- le projet respecte le zonage du plan de secteur, en particulier l'article 26 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie, et s'inscrit dans l'esprit des dispositions de l'article 1 dudit Code.

Ce projet situé au centre du Bizet induira une diminution des déplacements et contribuera, en partie, à une amélioration de la mobilité;

- la construction de ce magasin est conforme aux principes généraux d'aménagement.

Considérant qu'il est à signaler que l'enquête publique ne devait pas être également réalisée en application de l'article 330, 2° du CWATUPE (voir avis défavorable du fonctionnaire délégué en date du 14.10.2013) parce que le projet présenté est situé dans le P.C.A. n° 3A dit «Le Bizet-Centre», en dérogation aux prescriptions urbanistiques du P.C.A.;

DECIDE

Article 1^{er}.

a) d'accorder les dérogations sollicitées par la S.P.R.L. AMEVAN (REAL TABAC & Co), représentée par Monsieur Manuel AMEYE pour les motifs suivants :

- le projet consiste en la construction d'une surface commerciale polyvalente avec un espace de stockage;
- bien que l'activité principale du demandeur est la vente de tabac et produits associés, l'affectation du commerce n'est pas définie et permet en tous les cas une certaine polyvalence;
- le magasin occupera la totalité de la parcelle permettant ainsi un nouvel accès par la place du Marché et une entrée de service par la rue Dansette;
- comme l'indiquent la note d'évaluation des incidences sur l'environnement et le rapport urbanistique, cette transformation dans l'organisation des espaces est une conséquence logique de l'activité socio-économique et du développement du centre du Bizet;
- la rue Dansette a perdu son attrait commercial au profit de la place du Marché d'autant que le plan de mobilité a été adapté en fonction des nouveaux impératifs de circulation transfrontalière;
- la profondeur des parcelles (une bonne quinzaine de mètres) est inadaptée pour présenter deux façades cohérentes, l'une tournée vers une voie principale avec ses habitations (la rue Dansette) devenue secondaire de fait, l'autre secondaire avec les arrières de maison et les jardins (la place du Marché) devenue principale par son attrait socio-économique et socioculturel;
- plusieurs bâtiments annexes de la place du Marché et de la rue Dansette présentent des hauteurs supérieures aux quatre mètres prescrits tout en étant intégrés dans les volumétries du centre du village. On peut, dès lors, considérer que les commerces et magasins vont tôt ou tard redessiner complètement le périmètre de la place avec des hauteurs variables et adaptées aux nouvelles fonctions de manière à recréer un ensemble cohérent en liaison directe avec le nouveau plan communal n°5 «rue des Briqueteux»;
- le terrain est construit dans sa totalité comme plusieurs immeubles traversant (habitations ou commerces) de la rue Dansette vers la place du marché et vice-versa;
- l'entrée des commerces se fait actuellement par la place du Marché et non plus par la rue Dansette comme précédemment. L'aménagement des parkings sur la place et la redynamisation de ce pôle d'attraction font que les choses ont évolué en ce sens;
- les matériaux utilisés sont constitutifs d'une architecture contemporaine, mais sobre en rapport avec l'affectation des bâtiments;
- le projet présenté s'intègre de façon cohérente dans l'environnement immédiat de la place et de la rue Dansette. Il contribue à renforcer le côté attractif de la place tout en se fondant dans le plan de mobilité mis en place;
- le projet ne mettra pas en péril le bon aménagement des lieux;
- les dérogations s'inscrivent dans une mesure compatible avec le caractère architectural de la zone et l'option urbanistique visée par les prescriptions dudit plan communal d'aménagement;

[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué.

11. La S.P.R.L. AMEVAN a, parallèlement au projet litigieux, obtenu le 7 janvier 2013 un permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition préalable d'un garage et construction d'un magasin avec espace de stockage, pour la vente de tabac, cigarettes, alcool et chocolat, sur un bien situé rue Dansette, n° 4 à Le Bizet. Elle a en outre obtenu, le 23 décembre 2013, un permis de démolir une habitation "en vue de l'introduction d'un dossier ultérieur", à savoir un parking en liaison avec les différents magasins présents et à venir, sur un bien sis rue des Trois Evêchés, n° 14, soit une rue directement perpendiculaire à la rue Dansette, permis qui fait l'objet d'un recours, enrôlé sous le n° A. 211.723/XIII-6910;

Considérant que la bénéficiaire du permis, la S.P.R.L. AMEVAN, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette intervention;

Considérant que la seconde partie adverse demande à être mise hors de cause, arguant du fait que le permis attaqué a été délivré sur avis contraire du fonctionnaire délégué;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause dès lors que le fonctionnaire délégué est intervenu dans la procédure d'examen de la demande de permis ayant abouti à la délivrance de celui-ci, même si, comme en l'espèce, il a donné un avis défavorable sur l'octroi de dérogations au plan communal d'aménagement;

Considérant que les parties requérantes prennent un troisième moyen " de l'excès ou du détournement de pouvoir et de la violation :

- des articles 26, 113, 1° et 114, alinéa 1^{er} du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE);
- des dispositions applicables aux plans particuliers d'aménagement, actuellement devenus plans communaux d'aménagement (P.C.A.) régis par l'article 19, paragraphe 1, alinéas 1 et 2, les articles 20, 48, alinéa 1 et 49, 1° et 3° du CWATUPE précité;
- du défaut ou de l'insuffisance de motivation formelle et de la violation notamment des articles 1^{er}, 2 et 3 de la loi du 29.07.1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; de l'absence, de l'insuffisance, de l'erreur ou de la contrariété dans les causes ou les motifs;
- de la violation de l'obligation de motivation matérielle (caractère suffisant, admissible pertinent et non contradictoire des motifs);
- de l'erreur de fait et de droit;
- de l'erreur manifeste d'appréciation;
- le principe de l'utilité de l'enquête publique;
- du principe de bon aménagement des lieux, consacré notamment par l'article 1^{er} du CWATUPE";

qu'elles développent leur moyen en constatant que l'acte attaqué ne rencontre nullement leur réclamation dont il ressortait que, outre la dévaluation de leur propriété, un mur de 6,60 mètres de hauteur priverait de lumière et d'ensoleillement aussi bien leur cour/terrasse que leur cuisine et leur garage/buanderie; qu'elles considèrent que la motivation de l'acte attaqué fait totalement défaut sur ce point et viole donc les dispositions légales en la matière, ainsi que le principe de l'utilité de l'enquête publique à laquelle il n'a pas été répondu; qu'elles estiment, en outre, que le collège communal ne peut motiver l'octroi d'une dérogation en matière de hauteur du projet sur base d'un espoir ou d'événements futurs et incertains, à savoir "considérer que les commerces et magasins vont tôt ou tard redessiner complètement le périmètre de la Place avec des hauteurs variables et adaptées aux nouvelles fonctions de manière à recréer une ensemble cohérent en liaison directe avec le nouveau plan communal n° 5 «rue des Briqueteux»"; qu'elles jugent manifestement insuffisants les seuls motifs avancés, sous forme d'affirmations péremptoires, selon lesquels plusieurs bâtiments alentours "présentent des hauteurs supérieures aux quatre mètres prescrits tout en étant intégrés dans les volumétries du centre du village", que "le projet s'intègre de façon cohérente dans l'environnement immédiat de la Place et de la rue Dansette" et que "les dérogations s'inscrivent dans une mesure compatible avec le caractère architectural de la zone et l'option urbanistique visée par les prescriptions dudit plan communal d'aménagement"; que, selon elles, les dérogations accordées ne sont pas compatibles avec les options architecturale et urbanistique du P.C.A. dit "Le Bizet-Centre" puisque celui-ci réserve la destination de son périmètre à de l'habitation, des entreprises commerciales, des constructions d'utilité publique ou autres ne troublant pas la tranquillité, et expressément à des constructions annexes sans étage et aux dimensions limitées, ainsi que le maintien des zones de cours et jardins où aucune construction n'est autorisée; qu'elles font valoir que la motivation est également insuffisante et inadéquate au regard de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué; qu'elles soutiennent que le collège communal commet une erreur manifeste d'appréciation ou une erreur de droit; qu'elles rappellent que les dérogations ne peuvent être qu'exceptionnelles et, pour ce faire, doivent être particulièrement bien motivées au regard des dispositions réglementaires qui régissent le P.C.A. et tout spécialement son caractère réglementaire;

Considérant que la première partie adverse répond, dans sa note d'observations, à la critique des parties requérantes relative à l'absence de réponse à leur réclamation par une phrase inachevée et par conséquent, privée de sens utile; qu'elle soutient, par ailleurs, que les motifs de sa décision, relatifs à l'octroi des dérogations au P.C.A., reposent sur des éléments de fait concrets et visibles, examinés en détail par le collège échevinal; qu'elle précise que celui-ci a en effet relevé, sur la base des plans introduits, les éléments suivants :

- que plusieurs bâtiments annexes de la place du Marché et de la rue Dansette, dont celui des requérants, présentent des hauteurs supérieures aux 4 mètres prescrits par le P.C.A. tout en étant intégrés dans la volumétrie du centre du village,
- que c'est à présent la place du Marché qui présente un attrait commercial et non plus la rue Dansette comme c'était le cas par le passé, qu'un plan de mobilité a été adopté en fonction des nouveaux impératifs de circulation transfrontalière et que la profondeur des parcelles, proche de 15 mètres, ne permet plus de présenter deux façades cohérentes, l'une côté rue Dansette et l'autre secondaire avec des arrières-maisons et des jardins du côté de la Place du Marché, alors précisément que cette place est devenue principale par son attrait socio-économique et socioculturel,
- que l'affectation du commerce litigieux est assez large et permet une certaine polyvalence, qui s'inscrit parfaitement dans l'option urbanistique du P.C.A. "Le Bizet-centre",
- que l'accès au bâtiment litigieux par la place du Marché et par la rue Dansette s'inscrit dans l'organisation des espaces est une conséquence logique de l'activité socio-économique et du développement du centre de Bizet,
- que l'entrée des commerces se réalise désormais par la Place du Marché,
- que les matériaux utilisés, certes contemporains, sont sobres en rapport avec l'affectation des bâtiments; qu'elle déduit de ces éléments qu'elle a pu légitimement considérer que la construction contestée s'intégrait de manière cohérente dans l'environnement immédiat, contribuait à renforcer le côté attractif de la place du Marché et était dès lors compatible avec les options urbanistiques et le caractère architectural visés par le P.C.A., sans mettre en péril le bon aménagement des lieux; qu'elle ajoute qu'en n'usant pas de la faculté que lui offre l'article 108 du CWATUPE, le fonctionnaire délégué s'est rallié à la procédure administrative suivie par la ville;

Considérant que la partie intervenante estime, quant à elle, que l'acte attaqué donne une motivation élaborée malgré l'avis défavorable du fonctionnaire délégué; qu'elle ajoute, après avoir reproduit cette motivation, que le Conseil d'Etat ne peut effectuer qu'un contrôle marginal sur celle-ci;

Considérant que pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle; qu'en vertu de l'article 113, alinéa 1^{er}, 1^o du CWATUPE, un permis peut être octroyé en dérogation 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, pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage et que la dérogation soit compatible avec la destination générale de la zone considérée et les

options urbanistiques ou architecturales; 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; que, en outre, une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut 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;

Considérant que la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder 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 CWATUPE, que 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; 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; que la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce;

Considérant qu'en l'espèce, le P.C.A. "Le Bizet-Centre", adopté le 10 février 1969, prévoit, en ce qui concerne les bâtiments annexes en zone de construction fermée, ce qui suit :

" B) Bâtiments annexes

Ils seront sans étage et d'une hauteur maximum du sol au faîte de 4 mètres. Les versants des toitures auront une pente maximum de 25 degrés et seront dirigés vers les murs non mitoyens. Les plateformes sont également admises. La largeur des bâtiments annexes ne dépassera pas les 2/5 de la largeur du bâtiment principal";

Considérant qu'il ressort, par ailleurs, du plan du P.C.A., que la "zone de construction en annexe" (en couleur rose) est située à l'arrière des parcelles de la rue Dansette, sur la partie donnant sur la place du Marché, les immeubles principaux étant implantés à front de la rue Dansette;

Considérant que le projet autorisé par le permis d'urbanisme attaqué déroge aux prescriptions du P.C.A. précité en ce que, d'une part, il prévoit un bâtiment commercial d'une hauteur de plus de 6 mètres et que, d'autre part, il envisage de bâtir l'entièreté de la parcelle sur deux étages;

Considérant que le permis attaqué motive comme suit l'octroi de ces dérogations :

- " - le projet consiste en la construction d'une surface commerciale polyvalente avec un espace de stockage;
- bien que l'activité principale du demandeur est la vente de tabac et produits associés, l'affectation du commerce n'est pas définie et permet en tous les cas une certaine polyvalence;
- le magasin occupera la totalité de la parcelle permettant ainsi un nouvel accès par la place du Marché et une entrée de service par la rue Dansette;
- comme l'indiquent la note d'évaluation des incidences sur l'environnement et le rapport urbanistique, cette transformation dans l'organisation des espaces est une conséquence logique de l'activité socio-économique et du développement du centre du Bizet;
- la rue Dansette a perdu son attrait commercial au profit de la place du Marché d'autant que le plan de mobilité a été adapté en fonction des nouveaux impératifs de circulation transfrontalière;
- la profondeur des parcelles (une bonne quinzaine de mètres) est inadaptée pour présenter deux façades cohérentes, l'une tournée vers une voie principale avec ses habitations (la rue Dansette) devenue secondaire de fait, l'autre secondaire avec les arrières de maison et les jardins (la place du Marché) devenue principale par son attrait socio-économique et socioculturel;
- plusieurs bâtiments annexes de la place du Marché et de la rue Dansette présentent des hauteurs supérieures aux quatre mètres prescrits tout en étant intégrés dans les volumétries du centre du village. On peut, dès lors, considérer que les commerces et magasins vont tôt ou tard redessiner complètement le périmètre de la place avec des hauteurs variables et adaptées aux nouvelles fonctions de manière à recréer un ensemble cohérent en liaison directe avec le nouveau plan communal n° 5 «rue des Briqueteux»;
- le terrain est construit dans sa totalité comme plusieurs immeubles traversant (habitations ou commerces) de la rue Dansette vers la place du marché et vice-versa;
- l'entrée des commerces se fait actuellement par la Place du Marché et non plus par la rue Dansette comme précédemment. L'aménagement des parkings sur la place et la redynamisation de ce pôle d'attraction font que les choses ont évolué en ce sens;
- les matériaux utilisés sont constitutifs d'une architecture contemporaine, mais sobre en rapport avec l'affectation des bâtiments;
- le projet présenté s'intègre de façon cohérente dans l'environnement immédiat de la place du Marché et de la rue Dansette. Il contribue à renforcer le côté attractif de la place tout en se fondant dans le plan de mobilité mis en place;
- le projet ne mettra pas en péril le bon aménagement des lieux;
- les dérogations s'inscrivent dans une mesure compatible avec le caractère architectural de la zone et l'option urbanistique visée par les prescriptions dudit plan communal d'aménagement";

Considérant qu'il ressort de cette motivation que l'autorité communale entend justifier l'octroi des dérogations sollicitées par la perte de l'attrait commercial de la rue Dansette au profit de la place du Marché et par la modification de la destination des zones de la parcelle, la partie donnant sur la place du Marché étant

devenue principale par l'attrait socio-économique et socioculturel de cette place; qu'elle indique, à ce sujet, "que les commerces et magasins vont tôt ou tard redessiner complètement le périmètre de la place avec des hauteurs variables et adaptées aux nouvelles fonctions de manière à recréer un ensemble cohérent en liaison directe avec le nouveau plan communal n° 5 «rue des Briqueteux»"; qu'elle entend ainsi s'écarter des options urbanistiques du P.C.A. en vigueur, puisque celui-ci prescrit le maintien de la zone d'annexes du côté de cette place;

Considérant que, cependant, tant que le plan demeure en vigueur, cette situation n'est pas de nature à justifier un permis incompatible avec les options de ce plan auxquelles l'article 113 du CWATUPE ne permet pas de déroger; qu'en effet, la circonstance que ce P.C.A., approuvé en 1969, exprime une conception d'aménagement du territoire et d'urbanisme jugée dépassée par la première partie adverse en raison de l'évolution de la place du Marché en termes d'attrait socio-économique, pourrait sans doute aider à justifier une décision d'abroger le plan, mais n'habilite pas pour autant l'auteur de l'acte individuel à s'écarter de ce plan à valeur réglementaire tant qu'il demeure en vigueur;

Considérant, en outre, que par la motivation du permis litigieux, l'autorité communale ne démontre pas que les dérogations ne sont octroyées qu'à titre exceptionnel mais au contraire indique qu'elle entend faire de celles-ci le principe, et ce en parfaite contradiction avec les prescriptions du P.C.A.;

Considérant qu'enfin, il n'est nullement répondu, dans le permis litigieux, aux arguments développés par les parties requérantes dans leur réclamation;

Considérant qu'en conséquence, la violation des dispositions visées au moyen est établie; que le troisième moyen est sérieux;

Considérant que les parties requérantes exposent subir un risque de préjudice grave et difficilement réparable du fait de la future construction; qu'elles expliquent que la vue depuis leur propriété sera complètement obstruée par un pignon de 6,60 mètres de haut et ce, sur toute la longueur de la limite séparative des propriétés; qu'elles ajoutent qu'elles subiront une perte plus que considérable de lumière et d'ensoleillement, le pignon projeté allant faire obstacle au soleil pendant la plus grande partie de la journée, plongeant dans l'ombre tant la cour intérieure que la terrasse supérieure de l'immeuble; qu'elles soutiennent que leurs pièces de vie qui prennent vue sur la cour intérieure et qui n'ont point d'autre accès au jour, seront également impactées par l'érection du mur et la perte de lumière qui en découlera, ce qui altérera très gravement leur cadre de vie; qu'elles appuient leur propos par le

dépôt de photos avec projection du mur envisagé; qu'elles indiquent avoir fait part de ce risque de préjudice dans leur réclamation, qui n'a pas été entendue, mis à part par le fonctionnaire délégué qui a estimé leur réclamation fondée; qu'elles qualifient enfin le préjudice vanté de difficilement réparable, en ce qu'une fois érigé, le bâtiment litigieux, d'une importance certaine, ne pourrait que très péniblement être démoli et qu'en outre, aucune action en trouble de jouissance ni aucune somme de dommages et intérêts ne pourra jamais compenser à suffisance la modification profonde d'un cadre de vie jusqu'ici agréable et qui risque bien de devenir lugubre;

Considérant que la première partie adverse conteste les préjudices de perte de vue, de lumière et d'ensoleillement invoqués; qu'elle soutient que l'immeuble des parties requérantes présente lui-même une hauteur équivalente voire légèrement supérieure à celle du bâtiment projeté; qu'elle prétend, sur la base des photos produites par les parties requérantes, que la cour intérieure ne profite déjà plus, dès 11h30, d'un ensoleillement naturel; qu'elle estime que c'est à tort que les parties requérantes vantent une perte de lumière sur la terrasse située au 1^{er} étage de leur habitation dès lors que celle-ci n'a jamais été autorisée; que s'agissant des baies vitrées de l'habitation, elle constate qu'elles ne sont pas davantage conformes au permis délivré, la plus grande baie ayant été aménagée à proximité immédiate du bâtiment principal, ce qui en réduit déjà le potentiel de luminosité et le nombre de fenêtres étant par ailleurs inférieur à ce qui était prévu; qu'en conséquence, elle considère comme malvenu de la part des parties requérantes, d'invoquer des préjudices alors qu'elles sont elles-mêmes à l'origine de l'aménagement irrégulier de leur propriété; que, quant au caractère difficilement réparable, elle considère que tout bâtiment construit illégalement peut être assez aisément démoli, d'autant plus si la commune est saisie d'une demande de démolition;

Considérant que la partie intervenante estime que les parties requérantes ne démontrent pas à suffisance la perte considérable de lumière et d'ensoleillement, les photos produites ne donnant pas une image très claire de la situation, pas plus d'ailleurs que la raison pour laquelle le bâtiment litigieux ne pourrait pas être démoli, de sorte que le préjudice, à le considérer grave, n'est pas difficilement réparable;

Considérant qu'il appartient aux voisins requérants d'apporter la preuve de la gravité de leur éventuel préjudice lié à la perte de luminosité et d'ensoleillement;

Considérant que les parties requérantes déposent l'appui de leur recours un reportage photographique ainsi que des projections qui permettent de visualiser avec suffisamment de précision l'impact de la construction litigieuse sur leur propriété; qu'il ressort, par ailleurs, des plans déposés au dossier administratif que la

construction litigieuse sera implantée à l'ouest de l'habitation des requérants et aura une hauteur de 6,10 mètres; qu'il en résulte que leur cour et leurs pièces de vie situées dans leur bâtiment annexe qui bénéficient actuellement d'un ensoleillement et de lumière l'après-midi, en seront totalement privés par la construction de l'immeuble en projet; que cette perte de lumière et d'ensoleillement constitue un préjudice grave; que, par ailleurs, ce préjudice est difficilement réparable dès lors que la remise en l'état après achèvement d'une construction est très aléatoire; que le risque de préjudice grave et difficilement réparable allégué est établi;

Considérant que les conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, pour que celui-ci puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué, sont remplies,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. AMEVAN est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la ville de Comines-Warneton le 21 octobre 2013 à la S.P.R.L. AMEVAN (REAL TABAC & Co) relatif à un bien sis rue Dansette, 20 à Comines-Warneton, cadastré section F, n° 450s8, et ayant pour objet la construction d'un magasin avec espace de stockage pour la vente de tabac, cigarettes, alcool et chocolat.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le seize mai deux mille quatorze par :

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

A.-Fr. BOLLY.