

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 218.682 du 28 mars 2012

A. 193.523/XIII-5329

En cause :

1. **COEMAN** Robert,
 2. **COEMAN** Catherine,
 3. **COEMAN** Daniel,
- ayant tous élu domicile chez
Me Ghislaine SCHOONJANS, avocat,
rue de Keersmaecker 51
1090 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Mouscron,**
ayant élu domicile chez
Mes Edward VAN DAELE et
Benoît VERZELE, avocats,
drève Gustave Fache 3 bte 4
7700 Mouscron,
2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 28 juillet 2009 par Robert COEMAN, Catherine COEMAN et Daniel COEMAN en tant qu'ils demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 18 mai 2009 par le collège communal de Mouscron à la société anonyme IVH, pour la construction d'un immeuble de trois appartements sur un bien situé rue du Castert à Mouscron, cadastré section D, n° 51g;

Vu l'arrêt n° 198.509 du 3 décembre 2009 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 17 décembre 2009 par les requérants;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, 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, la demande de poursuite de la procédure et le dernier mémoire des parties requérantes ainsi que le dernier mémoire de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 10 février 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 mars 2012 à 09.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me G. SCHOONJANS, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me M. LAVENS, loco Mes E. VAN DAELE et B. VERZELE, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, premier 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 2 février 2009, la société anonyme (S.A.) IVH introduit une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de la ville de Mouscron en vue de construire un immeuble de trois appartements sur un bien situé rue du Castert à Mouscron, cadastré section D, n° 51g.

L'administration communale relève que le projet implique des dérogations au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) à propos de la hauteur (terrasse sur annexe) et du volume de la toiture (double faîtage).

Le projet prévoit en effet qu'au-delà de 12 mètres, le living au rez-de-chaussée se prolongera sur toute sa largeur d'une "annexe" dont la toiture plate sera occupée par une terrasse pour l'appartement du premier étage; or, l'article U.1.P.1.5.A du R.C.U. prévoit que les annexes sont à un seul niveau et accolées au bâtiment principal, et le fonctionnaire délégué estimerait, depuis des années, qu'une terrasse ou un balcon sur une annexe constitue un deuxième niveau de l'annexe.

La seconde dérogation concerne l'article U.1.P.1.5.D. du R.C.U. qui prévoit qu'en principe les toitures sont à deux versants et à faîtage unique.

2. Les requérants sont copropriétaires de la maison mitoyenne à droite de la parcelle en cause et deux d'entre eux y habitent.

Le projet intégrera un garage existant en fond de parcelle, capable d'abriter deux voitures. Au rez-de-chaussée et dans sa longueur maximale, la construction dépassera de 2,10 mètres la zone constructible de 12 mètres de profondeur pour le corps principal. Elle sera suivie d'un mur sur la mitoyenneté, long d'un peu moins d'1 mètre et érigé jusqu'à la balustrade de la future terrasse au premier étage du bâtiment, ce mur étant destiné à protéger la maison voisine des vues intempestives. Au total, le living et le mur dépasseront ainsi d'environ 4 mètres la construction des requérants qui s'achève par une véranda.

3. Une enquête publique est organisée du 3 au 18 mars 2009 et donne lieu à des réclamations émanant notamment des requérants. Ceux-ci se plaignent principalement de :

- la perte de valeur vénale de l'habitation mitoyenne;
- l'augmentation du trafic routier et les nuisances dans le quartier;
- la hauteur du projet qui ne respecte pas le gabarit de la construction mitoyenne en matière de hauteur de faîte, de hauteur de corniche et du nombre de niveaux;
- l'augmentation du volume du garage situé en fond de parcelle;
- la poursuite du living en zone d'annexe;
- la profondeur de la zone de cours et jardins inférieure à 8 mètres;
- la présence de plus de deux versants à la toiture;
- les vues directes à partir des terrasses arrière sur le bien voisin;
- le manque d'ensoleillement et d'aération à cause du dépassement du projet par rapport à la propriété mitoyenne.

4. Le 18 mars 2009, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité émet un avis favorable.

5. Le 30 mars 2009, le collège communal décide d'émettre un avis favorable sur la demande de permis et de solliciter l'avis du fonctionnaire délégué en vue de déroger au R.C.U.

6. Le 14 mai 2009, le fonctionnaire délégué accorde sous conditions les deux dérogations sollicitées.

7. Le 18 mai 2009, le collège communal délivre le permis d'urbanisme, sous certaines conditions. Il s'agit de l'acte attaqué qui reprend in extenso la décision du fonctionnaire délégué sur les dérogations, motivé notamment comme suit :

" [...]

Considérant que la réclamation sur les nuisances routières, la valeur vénale et les vues directes relèvent du domaine civil;

Considérant que suite à l'enquête publique, des plans modifiés ont été introduits : modification de la terrasse n° 2 et subsistance d'une zone de cour et jardin suffisante;

Considérant que le gabarit est conforme au Règlement communal d'urbanisme;

Attendu que l'usage de plusieurs versants à double faîtage permet justement de diminuer l'impact du bâtiment vis-à-vis du voisinage et devrait donc plutôt être un élément positif;

Vu la profondeur déjà bâtie sur la parcelle au niveau du garage existant;

Considérant que la remise en état de ce garage permettant d'accueillir plusieurs véhicules se fera en liaison directe avec le projet;

Vu les contacts préalables pris avec mon administration;

Vu le reportage photographique joint à la demande déterminant les caractéristiques du bâti existant et notamment le gabarit de l'habitation mitoyenne (propriété du principal réclameur) qui ne correspond plus avec les prescriptions actuelles du Règlement communal d'urbanisme;

Considérant que l'habitation voisine est de type mitoyenne sur ses deux façades latérales;

Considérant que, vu l'orientation du plein Nord par rapport aux principaux réclameurs, propriétaires de l'habitation mitoyenne, la perte d'ensoleillement sera quasi nulle;

Considérant que les deux propriétaires voisins du projet possèdent également des constructions en fond de parcelles, qu'il subsistera une zone de cour et jardin de 8 m du côté du principal réclameur de droite;

Considérant que le fait de poursuivre le living en zone d'annexe n'est pas interdit par le Règlement communal d'urbanisme; qu'en effet, ce dernier mentionne «corps principal de logis» mais ne définit pas les fonctions intérieures attribuées aux pièces de l'habitation;

Considérant que la profondeur du volume principal recouvert d'une toiture à versants est respectée (12 m);

Vu la faible dimension des terrasses arrière;

Considérant que ce projet de qualité permettra la fermeture de façon correcte de l'habitat en front-à-rue;

Considérant que le projet respecte l'esprit de l'article 1 du CWATUP par notamment une utilisation parcimonieuse du territoire tout en restant raisonnable au niveau du nombre de logements (seulement trois logements);

Considérant qu'au vu des documents présentés les dérogations ne mettent pas en cause les droits des tiers;

Considérant qu'elles s'inscrivent dans une mesure compatible avec le caractère architectural de la zone et l'option urbanistique visée par les prescriptions du Règlement communal d'urbanisme;

[...]"

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants soutiennent que le permis attaqué serait périmé pour n'avoir pas été mis en œuvre de manière significative dans le délai légal, par ses bénéficiaires, lesquels ne se sont pas portés parties intervenantes;

Considérant qu'il résulte de l'article 87, §§ 1^{er} et 3, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) que le permis est périmé si dans les deux ans de l'envoi du permis, le bénéficiaire n'a pas commencé les travaux de manière significative mais que celui-ci peut être prorogé pour une durée d'un an; qu'en l'espèce, le permis attaqué a été prorogé par une délibération du collège communal du 12 mai 2011, en sorte qu'il n'est pas encore périmé; que le recours garde dès lors son objet;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité, du défaut de motivation et de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs;

que, dans une première branche, ils reprochent au rapport de la ville de Mouscron du 30 mars 2009 de ne pas contenir une demande de dérogation mais une demande d'avis au fonctionnaire délégué dans le but de déroger au R.C.U.; que, de même, selon eux, la décision du fonctionnaire délégué du 14 mai 2009 sur une demande de dérogation ne fait pas état d'une décision motivée du collège communal mais se base sur le fait que le collège communal a sollicité son avis, ce qui ne constituerait pas une demande motivée de dérogation; que, par ailleurs, ils relèvent que l'enquête publique n'a porté que sur la hauteur de la terrasse sur l'annexe (article U.1.P.1.5.A. du R.C.U.) et sur le volume de toiture, étant en double faîtage (article U.1.P.1.5.D

du R.C.U.), alors que le projet déroge également à l'article U.1.P.1.5.C. du R.C.U., relatif à la profondeur maximale de la construction, qui prévoit ce qui suit :

- "Chaque parcelle doit disposer d'une zone libre de 8 mètres de longueur entre la limite arrière de la parcelle et la limite arrière des constructions (pour les parcelles en biais, c'est la moyenne des distances limites qui doit être au moins égale aux 8 mètres prescrits)" et que "la dérogation pourra être donnée à ce principe à la requête motivée du collège échevinal par le fonctionnaire délégué pour les commerces", "pour ceux-ci en effet, une occupation à 100% de la parcelle [étant] envisageable";
- "Pour les parcelles de moins de 26 mètres de profondeur [...] les profondeurs de bâtisse permises ci-avant seront éventuellement réduites localement en fonction de la configuration des lieux de manière à maintenir des zones de cours et jardins et de permettre une bonne aération et un ensoleillement correct de la bâtisse concernée ainsi que celles y attenantes ou voisines";

qu'ils affirment qu'il résulte clairement des plans que la zone libre prévue par le R.C.U. n'est pas respectée parce que pour les parcelles en biais c'est la moyenne des distances limites qui doit être au moins égale aux 8 mètres prescrits, que la parcelle est profonde à droite de 22,8 mètres et à gauche de 19,1 mètres, que la profondeur moyenne de la parcelle est dès lors de 20,95 mètres en sorte que, entre la zone de construction de 12 mètres et la zone libre de 8 mètres, il reste une zone de 0,95 mètre, alors que, suivant les plans déposés, la construction annexe fait plus de 2,80 mètres et empiète dès lors sur la zone libre; qu'ils observent que la dérogation pour cet empiètement n'a pas été demandée ni soumise à enquête publique et soutiennent que, de plus, une dérogation sur ce point ne peut être accordée que pour des commerces, ce qui n'est pas le cas;

que, dans une seconde branche, ils prétendent que le fonctionnaire délégué n'aurait dû se prononcer que sur les éléments de demande de dérogation soumis à l'enquête publique et non sur la subsistance d'une zone de cours et jardins suffisante puisque ce point n'a pas fait l'objet d'une demande de dérogation et n'a pas été soumis à enquête publique, et que la motivation n'est pas adéquate parce qu'elle ne porte pas sur les éléments soumis à appréciation; qu'ils estiment que les formules utilisées pour justifier la dérogation sont vagues et passe-partout, alors que l'article 114 du CWATUP prévoit que la dérogation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel et que "les conditions de fond de la dérogation doivent être particulièrement motivées eu égard à la réglementation en vigueur"; qu'ils soutiennent que la compatibilité avec le voisinage, élément essentiel du R.C.U., n'a pas été examinée de manière judicieuse et complète, que la décision du fonctionnaire délégué qui fait partie intégrante du permis se borne à affirmer que les dérogations ne mettent pas les droits de tiers en cause, sans prendre en compte la situation des requérants clairement

exprimée dans leur lettre de réclamation; qu'ils rappellent que l'autorité est tenue de répondre adéquatement à tous les arguments avancés dans le cadre de l'enquête publique, et estiment qu'elle a failli à cette obligation;

Considérant que la première partie adverse répond, sur les deux branches réunies, notamment que l'octroi des deux dérogations est expressément motivé, que la situation des requérants et leurs réclamations ont expressément été prises en compte, que la décision a été prise au terme d'un examen attentif et minutieux et que sa motivation serait compréhensible et non pas vague, peu claire ou imprécise; que, quant à la prétendue dérogation à la zone libre de 8 mètres à l'arrière de la construction envisagée, elle affirme que le projet est en réalité conforme au R.C.U., que ce n'est pas la profondeur moyenne de la parcelle qui doit servir de base au calcul de cette profondeur de 8 mètres, mais la limite arrière des constructions, qu'en l'occurrence, cette limite arrière des constructions est parallèle aux limites de la parcelle et que la zone de cours et jardins atteint 8 mètres tant à gauche qu'à droite du projet; qu'elle souligne par ailleurs que le corps principal de la construction a une profondeur de 12 mètres et que l'annexe a une profondeur de moins de 6 mètres puisqu'elle ne dépasse pas 2,10 mètres environ; qu'elle conclut qu'aucune dérogation ne devait être sollicitée à l'article U.1.P.1.5.C. du R.C.U., auquel le projet est conforme; que, quant à l'enquête publique, elle fait valoir qu'elle a porté sur l'ensemble du projet comprenant les deux - et non trois - dérogations qu'il nécessitait et que les requérants ne s'y sont pas trompés, leur réclamation portant sur les dérogations mais aussi sur d'autres aspects; qu'elle estime que les réclamations formulées lors de l'enquête publique et jugées opportunes ont été entendues, puisque le projet a été corrigé en vue de respecter les droits des tiers en matière de vue directe et afin de ménager une zone de cours et jardins sans agrandir le garage existant; qu'enfin, elle relève que les requérants ne précisent pas à quels arguments avancés lors de l'enquête publique elle n'aurait pas répondu;

Considérant que la seconde partie adverse répond, sur les deux branches, notamment que, contrairement à ce que soutiennent les requérants, le fonctionnaire délégué est saisi de l'intégralité du dossier et exerce son propre pouvoir d'appréciation eu égard au bon aménagement des lieux et que la subsistance d'une zone de cours et jardins de 8 mètres du côté du principal réclamant de droite, à savoir le premier requérant, est un élément de fait important qui a pu conduire le fonctionnaire délégué à accorder les dérogations sollicitées; qu'elle relève que le fonctionnaire délégué considère contrairement aux requérants que la profondeur du volume principal recouvert d'une toiture à versants respecte les 12 mètres prescrits;

Considérant qu'en réplique, sur les deux branches du moyen réunies, les requérants font valoir, quant à la demande d'avis adressée au fonctionnaire délégué, qu'au moment de l'introduction de leur requête unique, ils n'avaient pas connaissance des pièces 10, 11 et 12 du dossier administratif de la ville de Mouscron, étant le rapport du collège communal et les deux formulaires d'envoi du dossier à ce fonctionnaire (datés des 8 avril et 25 mai 2009), le second envoi mentionnant "envoi avec la décision du collège"; que, quant à la portée de l'avis du fonctionnaire délégué, ils soulignent que cet avis ne se borne pas à examiner le problème de la terrasse sur l'annexe et le double faîtage de la toiture, mais se prononce également sur les constructions en fond de parcelle et la zone de cours et jardin qui avaient été évoquées par les requérants dans leur réclamation introduite durant l'enquête publique; qu'ils estiment que le fonctionnaire délégué aurait dû constater que la dérogation limitée aux deux points n'était pas suffisante et que la dérogation au R.C.U. concernant la profondeur maximale de la construction devait également être soumise à l'enquête publique; que, par ailleurs, ils estiment que la partie adverse a oublié que la dérogation doit revêtir un caractère exceptionnel, que ce caractère exceptionnel n'a pas été pris en compte et que, de plus, la dérogation ne concerne que deux points et n'aborde pas la troisième violation du R.C.U. relative à la profondeur maximale de la construction; que, s'agissant de la zone libre de 8 mètres à l'arrière de la construction envisagée, ils affirment que la profondeur de la zone libre à l'extrême gauche de la construction sous toit est d'environ 7 mètres (mesure prise perpendiculairement à la rue) et que le projet ne respecte dès lors ni la zone libre des 8 mètres "ni celui des parcelles en biais"; qu'ils estiment que les dérogations accordées auront une incidence sur l'environnement de l'îlot des parties requérantes et que le mur ayant fait l'objet de la dérogation aura une incidence sur la ventilation et l'ensoleillement de la propriété mitoyenne leur appartenant; qu'ils exposent ensuite des considérations relatives au volume global du projet, qui serait nettement plus important que celui de toutes les constructions voisines y compris par rapport au jardin, dénaturerait dès lors le quartier et ne respecterait pas la note préalable du R.C.U. P.1.5. qui demande d'assurer une similitude de gabarit, hauteur, nombre de niveaux et surface au sol; que, selon eux, il y a mise en péril de l'ensemble dans le cadre d'une dérogation, que l'ensemble n'est pas équilibré, que le fonctionnaire délégué n'a pas utilisé son pouvoir de dérogation à bon escient et n'a pas examiné si ces dérogations ne mettaient pas en cause le bon aménagement des lieux, ce qui est manifestement le cas; qu'ils ajoutent que le fonctionnaire délégué n'a pas mis en balance de manière motivée les intérêts en présence, notamment ceux des parties requérantes;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants entendent souligner que le pouvoir de dérogation s'interprète restrictivement et que ce pouvoir ne permet pas à l'autorité de mettre en danger les impératifs de bon aménagement

des lieux; qu'ils répètent leur argumentation s'agissant du calcul de la profondeur de la zone libre et que "le plan 2" montre que si le voisin de droite dispose de 8 mètres, celui de gauche n'en dispose pas;

Considérant, sur les deux branches du moyen réunies, qu'en ce qui concerne la demande d'avis adressée au fonctionnaire délégué, il y a lieu de rappeler qu'il ressort des articles 114 et 116, § 5, du CWATUP, tels qu'applicables en l'espèce, qu'il appartient seulement au collège communal de "solliciter la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation" et non de lui faire une proposition motivée sur une telle demande; que, dans cette mesure, le moyen manque en droit;

Considérant qu'en ce qui concerne la troisième dérogation qui, selon les requérants, était nécessaire, à savoir le non-respect de la zone libre de 8 mètres à l'arrière de la construction, que la prescription U.1.P.1.5.C. du R.C.U. est rédigée comme suit :

" C. Profondeur maximale de la construction.

Commentaire et notes

Par annexe, on entend : toute construction secondaire (étant entendu que la principale est constituée du corps principal de la construction) et située à l'arrière de la construction principale.
Dès lors, un garage front à rue, même s'il présente un volume différent du corps principal de la construction, ne constitue pas une annexe au sens donné dans ce règlement.

Pour le corps principal de la construction : 12 mètres (partie sous toiture en bâtière).

Pour les annexes : 6 mètres. [...]

Chaque parcelle doit disposer d'une zone libre de 8 mètres de longueur entre la limite arrière de la parcelle et la limite arrière des constructions (pour les parcelles en biais, c'est la moyenne des distances limites qui doit être au moins égale aux 8 mètres prescrits). Dérogation pourra être donnée à ce principe à la requête motivée du Collège échevinal, par le fonctionnaire délégué pour les commerces. Pour ceux-ci en effet, une occupation de 100% de la parcelle est envisageable.

Pour les parcelles de moins de 26 mètres de longueur, ainsi que pour celles aux angles de voirie, les profondeurs de bâtisse permises ci-avant seront éventuellement réduites localement en fonction de la configuration des lieux de manière à maintenir des zones de cours et jardins et de permettre une bonne aération et un ensoleillement correct de la bâtisse concernée ainsi que celles y attenantes ou voisines.

Cela se fera avec avis préalable de la C.C.A.T.";

Considérant qu'il ressort des plans fournis que la construction principale et son annexe ne dépassent pas les limites de profondeur maximale définies dans le R.C.U.;

Considérant que, par ailleurs, la parcelle litigieuse a une profondeur totale inférieure à 26 mètres, soit 22,12 mètres dans sa plus grande longueur; qu'il en résulte que ce sont les deux derniers alinéas précités de la prescription qui s'appliquent et qui disposent que les profondeurs de bâtisse permises sont éventuellement réduites en fonction de la configuration des lieux afin de, notamment, "maintenir des zones de cours et jardins", moyennant l'avis préalable de la C.C.A.T.; qu'en d'autres termes, l'obligation de maintenir une zone libre de 8 mètres à l'arrière des constructions ne s'applique pas; qu'aucune dérogation ne devait dès lors être demandée, pour autant que la C.C.A.T. ait émis préalablement un avis, ce qui a été le cas en l'espèce;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation portant sur la terrasse sur la toiture de l'annexe, que les prescriptions U.1.P.1.5. relatives aux gabarits des ouvrages sont rédigées notamment comme suit :

" Note préalable
Il faut éviter la monotonie mais assurer une similitude de gabarit.
Cette similitude de gabarit se marque notamment par :
- une même hauteur de faîte ou de corniche;
- un nombre d'étages ou de niveaux semblables;
- une largeur et une profondeur de construction similaires;

Une habitation beaucoup plus haute ou au contraire beaucoup plus basse qu'une série dans laquelle elle s'inscrit, peut mettre en péril l'équilibre de l'ensemble.

[...]

A. Hauteur maximale et nombre de niveaux.

[...] Les annexes sont à un seul niveau et accolées au bâtiment principal; leur hauteur maximale sera de 4,00 mètres au-dessus du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

Commentaires et notes

- La hauteur sous corniche fixée entre 8,50 et 9 mètres permet d'exécuter 3 niveaux de 2,60 mètres sous plafond [...].
- La hauteur sous corniche fixée entre 5,60 et 6,10 mètres permet d'exécuter 2 niveaux de 2,60 mètres sous plafond [...]."

Considérant que la première partie adverse soutient que le fonctionnaire délégué estime depuis des années qu'une terrasse ou un balcon sur une annexe constitue un deuxième niveau de celle-ci;

Considérant que cette interprétation est contraire à l'esprit de la prescription ci-dessus citée, laquelle a pour objectif d'uniformiser les gabarits, soit

les volumes des annexes, en les limitant à un seul niveau d'une hauteur maximale de 4 mètres; que ne constitue dès lors pas un niveau, au sens de cette disposition, une terrasse ou un balcon de dimension modeste comme en l'espèce et est sans incidence sur le gabarit de l'immeuble; qu'aucune dérogation n'était dès lors requise;

Considérant que, s'agissant de la dérogation relative à la toiture, celle-ci est à double faitage, et non à double versants de pente continue, comme le prévoit la prescription U.1.P.1.5.D.1. du R.C.U.; qu'à cet égard, le fonctionnaire délégué octroie la dérogation au motif que "l'usage de plusieurs versants à double faitage permet justement de diminuer l'impact du bâtiment vis-à-vis du voisinage et devrait donc plutôt être un élément positif"; que cette motivation est critiquée au regard de l'article 114 du CWATUP et non au regard de l'article 113; que si cette motivation est succincte au regard de l'article 114, elle n'est pas vague ou passe-partout comme le soutiennent les requérants, et permet de comprendre son caractère exceptionnel, soit la nécessité de l'octroyer pour la réalisation optimale du projet; que les requérants restent en défaut de démontrer concrètement en quoi cette motivation ne rendrait pas compte du caractère exceptionnel de la dérogation;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les arguments développés dans le mémoire en réplique à propos du volume global du projet, sont nouveaux; qu'ils auraient pu et donc dû être exposés dans la requête; que, partant, ceux-ci sont tardifs et dès lors irrecevables;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de l'excès de pouvoir, de l'erreur quant aux motifs de l'acte et de la violation du principe de bonne administration, en ce que, en substance, la décision attaquée considère

- que le fait de poursuivre le living en zone d'annexe n'est pas interdit par le règlement d'urbanisme; qu'en effet ce dernier mentionne "corps principal de logis" mais ne définit pas les fonctions intérieures attribuées aux pièces de l'habitation,
- qu'il subsistera une zone de cours et jardins de 8 mètres,
- que les terrasses arrière sont de faible dimension,
- que les droits des tiers ne sont pas mis en péril,

alors

- qu'il ne s'agit pas de la construction d'une annexe mais de la partie intégrante du logement principal soit le living, ne répondant pas à la définition de l'annexe donnée par la prescription P.1.5.C. du R.C.U.,

- qu'il ne subsistera pas de zone libre de 8 mètres comme démontré dans le premier moyen,
- qu'il est faux de prétendre que les terrasses arrière sont de faible dimension,
- que les droits des requérants sont mis en péril comme ils l'ont expliqué dans leur lettre de réclamations; qu'en outre ces droits seraient mis en péril par la nouvelle construction qui comporte des dérogations mettant en cause le bon aménagement garanti par le préambule du R.C.U.;

qu'ils soutiennent que la décision attaquée interprète mal les éléments de fait eu égard au CWATUP et à l'objet de la dérogation soumise à enquête publique et ayant fait l'objet de la décision du fonctionnaire délégué; qu'ils estiment qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise à cet égard;

Considérant qu'en réplique, ils prétendent que les parties adverses se trompent et interprètent mal le R.C.U., que les plans sont très significatifs à cet égard, qu'il ne s'agit pas de la construction d'une annexe, mais de la partie intégrante du logement principal, soit le living et que ceci aura une incidence sur la zone libre de 8 mètres comme il fut exposé dans le premier moyen; que, dans leur dernier mémoire, ils estiment qu'ils se sont clairement expliqués concernant le préjudice qui résultait pour eux de cette dérogation; qu'ils rappellent qu'ils disposent actuellement d'une vue dégagée et d'un environnement agréable et que la construction envisagée les en prive; qu'ils maintiennent que le projet autorisé met bien en péril l'équilibre de l'ensemble et notamment des droits dont ils peuvent se prévaloir;

Considérant qu'en ce qui concerne la construction triangulaire surmontée d'une toiture plate, qui suivra le corps principal, il s'agit d'une annexe qui répond à la définition de "construction secondaire" étant située à l'arrière de la construction principale au sens du R.C.U.; que le R.C.U. spécifie encore ce qui suit :

" La toiture terrasse pour les annexes offre l'avantage de réduire les volumes à chauffer et par la réduction des volumes, permet à la lumière naturelle une meilleure pénétration dans les bâtiments principaux. L'uniformisation des volumes d'annexes doit en outre permettre d'échapper à l'aspect chaotique généralement observé à l'arrière des immeubles";

que ces phrases confirment le sens donné par le R.C.U. à la notion d'annexe, celle-ci devant être comprise comme tout volume arrière situé en décrochement par rapport à la toiture sous bâtière (c'est-à-dire par rapport aux deux pentes du toit) et pouvant comporter une toiture terrasse; que cette annexe ne peut pas en outre dépasser 6 mètres et doit avoir un côté au moins établi en mitoyenneté; qu'en l'espèce, ces conditions sont bien respectées, l'annexe ne faisant que 2,10 mètres dans sa plus grande longueur et étant adjacente à la propriété des requérants; qu'il ressort des

plans fournis, que la construction principale et son annexe ne dépassent pas les limites de profondeur maximale ainsi définies dans le R.C.U.;

Considérant qu'en ce qui concerne la zone de cours et jardins à l'arrière de la construction, il est renvoyé à l'examen du premier moyen;

Considérant qu'en ce qui concerne la dimension des terrasses arrière, la terrasse qui desservira l'appartement 2, de forme triangulaire, fera un peu moins de 7 m², tandis que le balcon qui desservira l'appartement 3 ne fait que 3 m²; qu'en les qualifiant de faible dimension, les parties adverses n'ont pas commis d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant, par ailleurs, qu'à défaut d'éléments concrets, on n'aperçoit pas en quoi "les droits des requérants sont mis en péril", d'autant que la terrasse de l'appartement 2 sera accompagnée d'un mur latéral pour préserver l'intimité des requérants; que, comme l'indique l'acte attaqué, vu l'orientation, la perte d'ensoleillement sera quasi nulle à leur égard, ce qu'ils ne contestent pas; que leur propriété comprend également une construction en fond de parcelle; que, s'agissant du bon aménagement garanti par le préambule du R.C.U., c'est-à-dire la "note préalable" relative aux "gabarits des ouvrages", ci-dessus citée, elle laisse une certaine marge d'appréciation, en sorte que le Conseil d'Etat ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation; qu'en l'espèce, le permis litigieux est délivré pour une maison qui n'aura qu'un étage de plus que celle des requérants; qu'elle n'est donc pas "beaucoup plus haute" que cette dernière - qui ne fait pas partie d'une série - et ne met donc pas en péril "l'équilibre de l'ensemble", comme le révèle la vue axonométrique; qu'ainsi, il ne pourrait être prétendu - et il n'est d'ailleurs pas prétendu, pas même au sein du troisième moyen qui invoque la violation du principe de proportionnalité examiné ci-après - que les deux maisons seraient disproportionnées l'une par rapport à l'autre; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation du principe de proportionnalité, en ce que la décision est "manifestement disproportionnée par rapport au but poursuivi et aux intérêts en présence", "que manifestement dans le cadre d'une dérogation à un règlement d'urbanisme qui doit demeurer exceptionnelle les intérêts des riverains n'ont pas été pris en compte", alors qu'il aurait fallu faire la balance entre l'intérêt public inexistant et l'intérêt privé, soit le droit de propriété des requérants;

Considérant qu'en réplique, les requérants font valoir qu'"en respectant les règles d'urbanisme, la construction ne serait pas de 12 mètres (bâtisse) + 2,10 mètres (annexe côté mitoyen) mais de 12 mètres (bâtisse) + 0,50 mètre (annexe

seulement) et même de 8 mètres (bâtisse) + 4,50 mètres (annexe), la parcelle ayant moins de 26 mètres; qu'ils soutiennent que "les parties adverses oublient que la parcelle a une profondeur moyenne de 20,50 mètres (19 mètres à gauche et 22 mètres à droite)"; qu'ils relèvent qu'en outre, il existe déjà une construction sur la zone libre représentant 40% de celle-ci; qu'ils affirment que la densité de la construction ne respecte pas le R.C.U. et que la décision viole le principe visé au moyen parce que, dans sa motivation, le fonctionnaire délégué n'a pas pris en compte les intérêts en présence, soit ceux du demandeur de permis et ceux des voisins et réclamants, étant les requérants; qu'ils estiment qu'il n'est pas crédible de mettre une construction sous toit de 12 mètres sur une parcelle en biais de 20,50 mètres de profondeur moyenne; que, selon eux, la première partie adverse a reconnu l'impact du bâtiment puisqu'elle affirme que l'usage de plusieurs versants permet de diminuer cet impact; qu'ils ajoutent que l'impact du bâtiment serait diminué si la ville de Mouscron respectait ses propres règlements; qu'ils concluent que, dès lors, l'ensemble des intérêts en présence n'ont pas été pris en compte par le fonctionnaire délégué et l'autorité qui a délivré le permis;

Considérant que le moyen, tel qu'il est exposé dans la requête, n'explique pas concrètement en quoi le principe de proportionnalité est violé;

Considérant que la seule phrase de ce moyen qui contient une comparaison sur la base de laquelle la violation de ce principe pourrait être examinée, est la suivante : "il n'est pas crédible de mettre une construction sous toit de 12 mètres sur une parcelle en biais de 20,50 mètres de profondeur moyenne"; que, cependant, cette critique n'est contenue que dans le mémoire en réplique et est, dès lors, tardive;

Considérant que le troisième moyen est irrecevable;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation des droits de la défense et du principe du contradictoire, en ce que la décision attaquée accorde une dérogation sur des points non soumis à l'enquête publique; qu'en réplique, ils précisent que le non-respect de la zone libre aurait dû faire l'objet d'une demande de dérogation et être soumis à enquête publique et à contradiction;

Considérant qu'à défaut d'indiquer dans la requête en quoi les droits et principe visés au moyen ont été violés, le moyen est irrecevable; que les développements contenus dans le mémoire en réplique sont tardifs et, partant, aussi irrecevables;

Considérant que les requérants prennent un cinquième moyen de la violation du principe "patere legem quam ipse fecisti", en ce que la décision attaquée accorde une dérogation individuelle au demandeur de permis à son propre règlement régulier, soit le R.C.U. du 16 novembre 1991, au mépris des règles de fond et de forme et de manière non justifiée; qu'en réplique, ils précisent qu'ils reprochent à la première partie adverse de ne pas respecter son propre R.C.U. en n'ayant pas introduit une demande de dérogation en ce qui concerne le non-respect de la zone libre de 8 mètres;

Considérant que, pour les motifs exposés lors de l'examen du premier moyen, aucune dérogation ne devait être demandée en ce qui concerne le non-respect de la zone libre de 8 mètres; qu'il s'ensuit que la première partie adverse n'a pas méconnu son propre règlement; que le moyen ne peut être retenu;

Considérant que les requérants prennent un sixième moyen intitulé "réserves" et développé comme suit : "les requérants se réservent de développer d'autres moyens au vu du dossier administratif que la partie adverse déposera"; qu'en réplique, ils se bornent à réitérer le développement de leur moyen tel qu'il figurait dans la requête;

Considérant qu'un moyen doit consister en l'invocation d'une règle de droit ou d'un principe qui aurait été violé, en exposant en quoi cette règle ou ce principe a été violé par l'acte attaqué; qu'un moyen intitulé " réserves" ne répond pas à ces exigences; qu'en conséquence, il est irrecevable,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1.050 euros, sont mis à la charge des requérants.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le
vingt-huit mars 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.