

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 220169 du 4 juillet 2012

A. 204.167/XIII-6178

En cause : **VETTORETTI** Anna-Maria,
ayant élu domicile chez
Me Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons,

contre :

1. **la Ville de Mons**,
ayant élu domicile chez
Me Olivier LOUIS, avocat,
rue de la Grosse Pomme 12
7000 Mons,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue Georges Henri 431
1200 Bruxelles.

Parties intervenantes :

1. **BEN BRAHIM** Linda,
2. **BEN BRAHIM** Karim,
rue Hector Delanois 47 - 49
7000 Mons.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 26 mars 2012 par Anna-Maria VETTORETTI qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 19 janvier 2012 par le collège communal de Mons à Linda et Karim BEN BRAHIM pour l'agrandissement de leur habitation sise rue Hector Delanois 47 - 49 à Cuesmes;

Vu la requête introduite le 16 avril 2012 par laquelle Linda BEN BRAHIM et Karim BEN BRAHIM demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

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

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 30 mai 2012 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 28 juin 2012 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me Charlotte VANKERKOVEN, loco Me Eric BALATE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me Lionel-Albert BAUM, loco Me Olivier LOUIS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

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

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

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

1. Au début avril 2010, Linda et Karim BEN BRAHIM introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale de Mons. Il s'agit en premier lieu de régulariser l'implantation de leur habitation sise rue Hector Delanois 47 - 49 à Cuesmes, étant donné que le dégagement latéral, du côté de la propriété de la requérante, est inférieur à la largeur prescrite, en deuxième lieu d'augmenter le gabarit par l'agrandissement du premier étage, en troisième lieu d'ajouter un escalier en façade latérale et en quatrième lieu, d'aménager une piscine en partie arrière;

2. Au plan de secteur "Mons-Borinage" du 9 novembre 1983, les immeubles sont inscrits en zone d'habitat sur une profondeur de cinquante mètres. La ville de Mons bénéficie du régime dit "de décentralisation", et dispose d'un schéma de structure et d'un règlement communal d'urbanisme. Les parties adverses ne s'accordent pas sur la localisation des ouvrages litigieux au regard du second de ces instruments, la question faisant l'objet du deuxième moyen. S'applique en outre le plan communal d'aménagement n° 2 de Cuesmes, approuvé par arrêté royal du 7 novembre 1968, qui inscrit les lieux en zone "4c" (construction en ordre ouvert d'habitations) sur une profondeur de vingt-cinq mètres et, au-delà, en zone de cours et jardins ("4f"). Ce dernier instrument prévoit aussi des dégagements autour des constructions.

3. Le projet litigieux a été soumis à deux enquêtes publiques pour des dérogations au plan communal d'aménagement (P.C.A.) : construction d'une piscine en zone de cours et jardins et recul latéral inférieur à cinq mètres. Chaque fois, la requérante, qui occupe la maison voisine, a formé une réclamation dont le contenu est relaté dans les actes subséquents.

4. Le 6 mai 2011, le collège communal adresse le dossier au fonctionnaire délégué en l'assortissant d'une proposition de dérogation dont les motifs se retrouveront dans l'acte attaqué.

5. Le 15 juin suivant, le fonctionnaire délégué de la Région wallonne donne un avis défavorable dans les termes suivants :

" [...]

Considérant que le Collège communal relève que le projet n'est pas conforme audit P.C.A. sur les points suivants :

- a) le dégagement latéral droit inférieur à 5m pour le nouveau projet implanté à 4,10 m minimum suite à la construction de l'escalier périphérique;
- b) la piscine implantée en zone «4f» dite «de cours et jardins» dans laquelle aucune bâtisse n'est autorisée;

Attendu que l'enquête publique, réalisée du 18/10/2010 au 03/11/2010, en application de l'article 330-11° du C.W.A.T.U.P.E., a suscité une réclamation;

Considérant que suite à cette enquête, le dossier a été complété en application de l'article 116 § 6 du C.W.A.T.U.P.E.;

Attendu que l'Administration communale a procédé à une seconde enquête sur base du dossier complété et ce, du 23/03/2011 au 06/04/2011;

Attendu que ladite enquête a également suscité une réclamation;

Considérant que celle-ci porte principalement sur :

- l'implantation côté droit à 5,10m de la limite parcellaire contrairement au permis d'urbanisme délivré le 17/04/2003 qui prévoyait un recul de 6m minimum;

- la hauteur de l'immeuble de ce côté (deux niveaux au lieu d'un seul comme à l'origine);
- la construction d'un escalier extérieur réduisant encore l'espace latéral;
- le prélèvement d'eau pour la piscine à partir d'un puits non déclaré;
- une modification du relief du sol à l'arrière sans aucun mur de soutien et les terres qui glissent sur la propriété voisine;
- des problèmes d'ordre civil (infiltrations d'eau, stabilité, ...);

Vu le rapport favorable du Collège communal proposant les dérogations précitées au P.C.A. étant donné notamment que :

- l'implantation du bâtiment ne s'en trouve pas modifiée et que le débordement dans la zone de dégagement latéral ne s'effectue qu'en surplomb au niveau de l'étage;
 - qu'il est fait usage d'un gabarit et de matériaux similaires à la construction existante;
- Attendu qu'une piscine constitue une réalisation et une activité qui de nos jours peut être couramment implantée dans les zones de cours et jardins à l'arrière des habitations et que la répartition des terres en provenance des déblais s'est effectuée en périphérie et en pente douce vers les parcelles voisines;

Considérant que le Collège estime que les arguments développés lors de l'enquête publique sont non fondés;

Considérant toutefois que :

- l'habitation existante a fait l'objet d'une extension importante autorisée par le Collège communal en 2003, à la fois côté droit et à l'arrière;
- le recul latéral prévu côté droit était de 7,90m en partie avant de l'extension et de 6m en partie arrière;
- ledit recul n'a pas été respecté, que le bâtiment empiète de 90 cm supplémentaires dans la zone de cours et jardins, qu'il s'agit d'une infraction non régularisée;

Considérant que l'ajout d'un escalier extérieur latéral ne ferait qu'accentuer cette infraction;

Considérant que cet escalier, établi à 4,10m de la limite de propriété, provoquerait des prises de vue plongeantes vers la propriété voisine, et qu'au vu du résultat de l'enquête publique, cet escalier s'avère dérangeant pour le voisinage;

Considérant de plus que la création d'un escalier extérieur pour desservir le logement apparaît mal adapté à la fonction d'habitation du bâtiment, d'ailleurs déjà desservi par un escalier intérieur;

Considérant que cet escalier n'apparaît même pas sur la perspective axonométrique;

Considérant que le développement du bâtiment apparaît excessif pour une habitation dite unifamiliale;

Considérant que la terrasse étagée à l'arrière de type "claustra" et le mur acrotère prévu en vue d'aménager une terrasse sur le toit ne correspondent pas à la typologie architecturale des bâtiments traditionnels montois, et vont créer des vues plongeantes importantes sur les propriétés voisines;

Considérant que l'aménagement d'une terrasse sur le toit apparaît donc intrusive et dérangeante pour le voisinage;

Considérant que les coupes et profils du terrain avec situation avant et après travaux n'apparaissent pas au dossier, que les coupes dessinées montrent la situation après travaux uniquement;

Considérant que la coupe transversale laisse supposer qu'il y a, ainsi que le mentionne la réclamation, une différence de niveau significative entre le terrain du demandeur, surélevé, et celui du voisin de droite; que ce plan ne montre pas avec précision les différences de niveaux;

Vu les dispositions des articles 113 et 114 du C.W.A.T.U.P.E., ce dernier conférant un caractère exceptionnel aux dérogations;

Considérant que dans le cas présent, les dérogations s'avèrent inadéquates et non justifiées par une nécessité quelconque;

Vu les résultats de l'enquête publique;

J'émet un avis défavorable sur ces dérogations".

6. Après que le dossier eut été une nouvelle fois complété le 21 décembre 2011, le collège communal a délivré l'autorisation litigieuse le 19 janvier 2012, aux motifs suivants :

" [...]

Considérant que M. et Mme BEN BRAHIM à Mons, Rue Hector Delanois, n° 47-49 ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis Rue Hector Delanois, n° 47-49 à MONS, inscrit au cadastre, section B n° 942 D et tendant à l'extension d'une habitation;

Considérant que les actes ou travaux projetés ne sont pas repris à l'annexe I du décret du 11.09.85 et à l'annexe I de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 04.07.2002;

Considérant que la demande a été déposée contre récépissé en date du 30/04/2010; Considérant que cette demande était incomplète, que celle-ci a été complétée en date du 22/06/2010, en date du 09/07/2010 et en date du 29/09/2010; Considérant que le dossier a été déclaré complet le 29/09/2010 par accusé de réception transmis le 14/10/2010; Considérant que la demande a été complétée ensuite le 09/03/2011 et le 21/12/2011;

Considérant que le bien est situé en zone (sic) au plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par arrêté de l'Exécutif régional Wallon du 09.11.1983 (M.B. du 15.11.1984), qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 2 de Cuesmes approuvé par AR le 07/11/1968, qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat urbain de seconde couronne au schéma de structure communal entré en vigueur le 16.10.2000;

Considérant l'arrêté ministériel du 13 mars 2001 faisant entrer la commune en régime de décentralisation en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme;

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

Que cette notice constitue une évaluation environnementale dont il apparaît, dans le cas d'espèce, qu'elle répond aux conditions et au contenu imposé sur la base de la directive 85/337/CEE et sur la base de la législation applicable en région wallonne;

Que par cette évaluation, l'autorité qui statue sur la demande de permis est complètement éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement;

Considérant qu'à l'analyse du projet compte tenu des critères de sélection suivants :

1° les caractéristiques du projet, considérées notamment par rapport :

- a. à la dimension du projet;
- b. au cumul avec d'autres projets;
- c. à l'utilisation des ressources naturelles;
- d. à la production de déchets;
- e. à la pollution et aux nuisances, en ce compris pour la santé;
- f. au risque d'accidents, eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre;

2° la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet est considérée en prenant en compte :

- a. l'occupation des sols existants (sic);
- b. la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone;
- c. la capacité de charge de l'environnement naturel;

3° les incidences notables que le projet pourrait avoir sont considérées en fonction des critères énumérés aux 1° et 2°, notamment par rapport à :

- 1 l'étendue de l'incidence (zone géographique et importance de la population affectée);
- 2 la nature transfrontière de l'incidence;
- 3 l'ampleur et la complexité de l'incidence;
- 4 la probabilité de l'incidence;
- 5 la durée, la fréquence et la réversibilité de l'incidence;

il apparaît que le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact environnemental significatif négatif; qu'une étude d'incidences n'est dès lors par requise;

Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la présente ne sont pas repris aux articles 262 à 265 du Code précité;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité (première enquête) du 18/10/2010 au 03/11/2010 pour le(s) motif(s) suivant(s) : article 330/11° du CWATUP (dérogation au PCA n° 2 de Cuesmes);

Considérant qu'une réclamation a été introduite;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au PCA pour le(s) motif(s) suivant(s) :

Construction implantée à 4m10 de la limite parcellaire droite (au lieu des 5m min prévus) suite à la construction d'un escalier périphérique + construction de la piscine en zone de cours et jardins prévue au PCA

- piscine implantée en zone « 4f » dite « de cours et jardins » dans laquelle aucune bâtisse n'est autorisée.

Vu le complément article 116 § 6 du CWATUPE déposé en date du 09/03/2011;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité (2^{ème} enquête) du 23/03/2011 au 6/04/2011 pour le(s) motif(s) suivant(s) : article 330/11° du CWATUP (dérogation au PCA n° 2 de Cuesmes);

Considérant qu'une réclamation a été introduite;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au PCA pour le(s) motif(s) suivant(s) :

Construction implantée à 4m10 de la limite parcellaire droite (au lieu des 5m min prévus) suite à la construction d'un escalier périphérique + construction de la piscine en zone de cours et jardins prévue au PCA

- piscine implantée en zone «4f» dite «de cours et jardins» dans laquelle aucune bâtisse n'est autorisée.

Vu l'avis d'Elia du 19/10/2010, référence : GS/S/276732-1/01.A/AMA;

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmis (sic) par le Collège Communal en date du 10/05/2011 est défavorable (voir avis joint daté du 15/06/2011 réf. : F0311/53053/UDC3/2010/415/D/174206); que son avis est libellé et motivé comme suit :

«J'émets un avis défavorable sur ces dérogations»;

Vu le complément article 116 § 6 du CWATUPE déposé en date du 21/12/2011 concernant le profil transversal du terrain avant et après travaux;

Examiné l'avis du Fonctionnaire délégué;

Considérant que le recul latéral laissé de 4m10, malgré l'infraction et la création d'un escalier complémentaire, permet un écart de 14m entre le bien concerné et l'habitation voisine; que cette distance est suffisante pour éviter toute promiscuité;

Considérant qu'il ne nous appartient pas de préjuger du caractère excessif du programme de l'habitation unifamiliale;

Considérant que la vue axonométrique est établie d'un point de vue où l'escalier n'est pas visible;

Considérant que le bien n'est pas de typologie montoise mais que le projet est établi dans la continuité de l'architecture de l'habitation existante et que le bâtiment est de même architecture que les bâtiments sis face à cette propriété;

Considérant que les terrasses, vu le recul et la végétation existante (sapins plus ou moins de même hauteur que le bâtiment) n'est (sic) pas de nature à créer des vues nuisibles sur les propriétés voisines;

Vu les profils de terrain complémentaires apportés au dossier montrant la situation avant et après travaux, ainsi que le niveau du terrain voisin et indiquant que la modification de relief apportée au terrain ne peut être caractérisée comme sensible, mais correspond tout au plus à la répartition de quelques terres (déblais en provenance de l'excavation de la piscine);

Attendu en conséquence que le Collège estime ne pas devoir suivre l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué;

Vu l'avis des Services Techniques sur le projet, libellé comme suit :

Attendu que la demande vise :

- Une régularisation du bâtiment existant implanté non conformément au précédent permis n° AB 15494 du 17 avril 2003 (soit à 5m10 minimum pour le dégagement latéral droit au lieu des 6m minimum prévus au permis)
- La construction d'un second étage sur le volume secondaire attenant au bâtiment principal, et ce sans modification d'implantation ni création de logement supplémentaire (la bâtisse ne comportant qu'un seul logement)
- La réalisation d'un accès extérieur périphérique vers l'arrière du bâtiment

- La construction d'une piscine enterrée à l'arrière de l'habitation
- Considérant que cette propriété s'inscrit :
- en zone d'habitat au plan de secteur Mons Borinage (A.E.R.W. du 9/11/1983)
 - en zone d'habitat urbain de seconde couronne au schéma de structure communal d'urbanisme de Mons
 - dans le périmètre du P.C.A. n° 2 de Cuesmes approuvé par A.R. le 7/11/1968 (zone «4c» de construction en ordre ouvert d'habitation sur 25m et zone «4f» dite «de cours et jardins» pour la piscine).

Attendu que le projet présenté déroge au dit plan d'aménagement en ce qui concerne :

- a) Le dégagement latéral droit inférieur à 5m pour le nouveau projet implanté à 4m10 minimum suite à la construction de l'escalier périphérique
- b) La piscine implantée en zone «4f» dite «de cours et jardins» dans laquelle aucune bâtisse n'est autorisée

Attendu que l'implantation du bâtiment ne s'en trouve pas modifiée et que le débordement dans la zone de dégagement latérale droite ne s'effectue qu'en surplomb au niveau de l'étage

Considérant qu'il est fait usage d'un gabarit et de matériaux similaires à la construction existante

Attendu qu'une piscine constitue une réalisation et une activité qui ne nos jours peut être couramment implantée dans les zones de cours et jardins à l'arrière des habitations et que la répartition des terres en provenance des déblais s'est effectuée en périphérie et en pente douce vers les parcelles voisines

Attendu que la première publicité de la demande a fait l'objet d'une réclamation formulée par un propriétaire voisin, argumentant :

- Un problème d'humidité suite à un passage d'eaux souterraines (réclamation non pertinente puisqu'elle ne concerne pas directement l'immeuble du plaignant mais bien celui du demandeur et qu'il appartient à ce dernier et non à son voisin de prendre les dispositions utiles pour protéger son bien)
- Des craintes envers la stabilité du bâtiment (réclamation non fondée car ce problème est du ressort du maître de l'ouvrage et de son architecte)
- L'utilisation de blocs avec crépi en lieu et place de briques rouges en façades : Réclamation non fondée attendu que la maçonnerie recouverte d'un crépi est assimilée à un matériau traditionnel autorisé en façades. L'imposition de briques n'étant pas obligatoire d'autant que les situations urbanistiques des deux biens ne peuvent être comparées, l'un étant le dernier bâtiment de ce côté de la rue tel que repris dans les limites d'un P.C.A. (soit non concerné par le R.C.U.), l'autre étant hors du dit P.C.A.
- Une prise de vue par rapport au nouvel escalier (situation (sic) non fondée attendu que cet escalier se situe en façade latérale, à 4m10 minimum de la limite parcellaire commune (soit à plus d'1m90 de la limite, mesure qui représente la distance minimale imposée par le code civil en la matière)
- Des dégâts survenus au muret et à une clôture existant en limite parcellaire suite à la construction de la piscine et au rehaussement du terrain arrière à l'aide des terres en provenance des déblais de la piscine
- Le non respect des dispositions de l'article 334/3° du C.W.A.T.U.P. par le fait que l'affiche (annexe 25) n'a pas été placée à front de voirie, mais bien sur une fenêtre, en retrait de +/- 8m par rapport à l'alignement (situation vérifiée);

Considérant que suite à cette enquête, des informations complémentaires ont été apportées par le demandeur concernant les remblais et les éventuels dégâts envers le mur du plaignant; qu'il en ressort que les remblais étaient établis sur une épaisseur maximum de 15cm;

Considérant que la publicité de la demande a été recommencée au vu des dispositions de l'article 334/3° susmentionné et considérant que cette seconde enquête a fait l'objet d'une nouvelle réclamation émise par la même personne qui réitère les arguments développés ci-avant, estimés non fondés.

AVIS FAVORABLE aux conditions reprises à l'article 1^{er};

Considérant que le Collège Communal fait sien l'avis des Services Techniques;
[...]"

Considérant que, par requête introduite le 16 avril 2012, Linda BEN BRAHIM et Karim BEN BRAHIM demandent à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure au motif que le premier moyen est fondé et qu'il y a lieu d'annuler l'acte attaqué; qu'à son estime l'affaire peut être tranchée au terme de débats succincts;

Considérant que la ville de Mons, première partie adverse, soulève une première exception d'irrecevabilité de la requête au motif que la requérante ne démontre ni les nuisances qu'elle subirait du fait du projet attaqué, ni l'atteinte à l'intimité, ni une perte d'ensoleillement, ni un préjudice esthétique ou autre;

Considérant que la critique ainsi développée par la première partie adverse ne concerne pas l'intérêt au recours mais bien, dans la procédure en référé, la question de l'existence d'un risque de préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que, dans la procédure d'annulation qui est celle qui a donné lieu au rapport du premier auditeur rapporteur sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, il faut que la requérante ait un intérêt à son recours; qu'en sa qualité de voisine du projet, elle a intérêt à son recours; que l'exception ne peut être accueillie;

Considérant que la première partie adverse soulève une seconde exception d'irrecevabilité quant à la tardiveté du recours;

Considérant que le dossier administratif de la ville de Mons, au demeurant gravement incomplet car y manquent notamment tous les plans, contient une lettre du 24 janvier 2012 portant à la connaissance de la requérante l'octroi du permis d'urbanisme attaqué et mentionnant les voies de recours; qu'une telle lettre n'est pas une notification conforme à l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); qu'en effet, une notification d'un acte administratif n'est régulière que si l'acte lui-même est communiqué ou si son contenu est reproduit dans la lettre de notification; qu'il s'ensuit qu'à défaut de notification régulière du permis d'urbanisme à la requérante, celle-ci disposait d'un délai de quatre mois et soixante jours après la prise de connaissance dudit permis - article 19 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat et

article 4 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat; que dès lors, la requête introduite par la requérante est recevable *ratione temporis*; que l'exception ne peut être retenue;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 19, 113 et 114 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration, de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation, de la légitime confiance et de minutie; qu'elle souligne que l'acte attaqué "ne justifie pas adéquatement la compatibilité des dérogations accordées avec la destination générale de la zone ni le caractère exceptionnel des dérogations accordées"; qu'elle relève que le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable dont le collège communal s'est écarté sans motivation adéquate; qu'elle constate également qu'il n'y a pas eu de consultation de la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.);

Considérant que la première partie adverse répond en rappelant la motivation de l'acte attaqué en jugeant celle-ci adéquate et de nature à expliquer pourquoi elle a préféré l'avis de ses services techniques à celui du fonctionnaire délégué;

Considérant que les parties intervenantes font valoir que c'est la requérante elle-même qui a coupé les sapins en février 2012 afin de pouvoir "réaffirmer son manque d'intimité qu'occasionne l'accord sur la demande d'extension";

Considérant que, pour être admise, la dérogation à un règlement doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle; que les dispositions dérogatoires s'interprètent toujours de manière restrictive; que décider autrement heurterait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui recourt à la dérogation de vider la norme principale de sa substance en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa révision; 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; que, contrairement aux articles 110, 111 et 112 du CWATUP, l'article 113 ne cantonne pas les dérogations qu'il permet à une hypothèse circonscrite avec précision; que le législateur établit cependant à l'article 113 diverses conditions d'admission de la dérogation qui expriment

l'interdiction de dénaturer les règles auxquelles il est dérogé; que, en effet, s'agissant des dérogations à un R.C.U. à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme, l'article 113 établit que celles-ci peuvent porter sur les prescriptions de ce règlement mais qu'elles doivent être compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique;

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 même Code, 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;

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

Considérant que le permis d'urbanisme délivré est, d'une part, un permis d'urbanisme de régularisation au sujet de l'empiètement dans la zone de recul latéral entre l'immeuble des intervenants et la propriété de la requérante puisque déjà lors de l'exécution du permis du 17 avril 2003 le recul prévu audit permis qui était de 7,90 m en partie avant de l'extension et de 6 m en partie arrière, n'a pas été respecté, que le bâtiment empiète en outre de 90 cm supplémentaires dans la zone de cours et jardins; qu'il ressort également de l'acte attaqué que la piscine est déjà construite en ce que "[...] la modification du relief apportée au terrain ne peut être caractérisée comme sensible, mais correspond tout au plus à la répartition de quelques terres (déblais en provenance de l'excavation de la piscine)"; que le permis est donc également un permis de régularisation à cet égard;

Considérant que, s'agissant dans la mesure précisée ci-dessus, d'un permis de régularisation d'une situation infractionnelle, la motivation du permis et celle des dérogations y relatives doit d'autant plus être précise, exacte et pertinente et révéler que l'autorité n'a pas statué sous le poids du fait accompli; qu'il en est encore d'autant plus ainsi que le permis autorise la construction d'un escalier extérieur dans la zone de recul déjà non respectée lors de l'exécution du permis du 17 avril 2003;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré autorise, d'autre part, des constructions qui nécessitent certaines dérogations : implantation d'une piscine en zone de cours et jardins et zone latérale de recul de moins de 5 mètres;

Considérant que la motivation du permis attaqué, recopiée in extenso dans l'exposé des faits ci-avant, ne motive en rien le caractère exceptionnel des dérogations accordées (article 114 du CWATUPE); qu'elle n'expose pas davantage en quoi "les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage" (art. 113 du CWATUPE);

Considérant que la première partie adverse ne nie pas le fait que, en violation de l'article 114 du CWATUPE, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) n'a pas été consultée au motif que "l'avis d'une C.C.A.T. ne lie pas l'autorité", qu'"elle ne constitue en outre une forme substantielle que lorsque le projet tend à une modification substantielle de l'aspect extérieur des bâtiments, ce qui n'est pas ici le cas. (LOUVEAUX, op.cit., p.305; C.E. n° 41.608,19/01/1993, Amén. 1993, p.96)" et que "même si la C.C.A.T. n'avait pas été saisie, l'avis des Services Techniques est suffisant pour permettre à la partie adverse de délivrer le permis en pleine connaissance de cause";

Considérant que la consultation de la C.C.A.T. préalablement à la délivrance d'un permis comportant des dérogations visées à l'article 114 du CWATUPE est une formalité substantielle; que ce n'est pas parce que "l'avis d'une C.C.A.T. ne lie pas l'autorité" que cette consultation doit être tenue pour facultative ou superfétatoire lorsque la loi l'impose; qu'au contraire, il est du devoir de l'autorité qui doit prendre une décision de motiver celle-ci d'autant plus qu'elle s'écarte d'un avis qui doit être requis;

Considérant que le premier moyen est fondé;

Considérant qu'il y a lieu de partager les conclusions du rapport de l'auditeur;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu à statuer sur la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Linda BEN BRAHIM et Karim BEN BRAHIM est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 19 janvier 2012 par le collège communal de Mons à Linda et Karim BEN BRAHIM pour l'agrandissement de leur habitation sise rue Hector Delanois 47 - 49 à Cuesmes.

Article 3.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 425 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 175 euros et à la charge des parties intervenantes à concurrence de 250 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatre juillet deux mille douze par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} WIAME, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.