

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 222.449 du 12 février 2013

A. 163.362/XIII-3766

En cause :

1. **LEBAS** Anne-Claire,
 2. **LEBAS** Marie-Pierre,
- ayant toutes deux élu domicile chez
Me Jean SAINT-GHISLAIN, avocat,
Rampe Sainte-Waudru 12
7000 Mons,

contre :

1. **la Ville de Mons**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe CASTIAUX, avocat,
boulevard B. de Constantinople 2
7000 Mons,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 16 juin 2005 par Anne-Claire LEBAS et Marie-Pierre LEBAS qui demandent l'annulation de la décision prise par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons en sa séance du 23 mars 2005 aux termes de laquelle il a été accordé à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) ABSIMMO un permis d'urbanisme visant à régulariser la construction d'un immeuble à appartements sur un bien situé rue de Cantimpret, 7-9 à Mons;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires des parties requérantes et de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 24 juillet 2012, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 18 octobre 2012 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me J. SAINT-GHISLAIN, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me A. JAMAR, loco Me Ph. CASTIAUX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, 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 faits utiles à l'examen du recours peuvent être résumés comme suit :

1. Anne-Claire LEBAS et Marie-Pierre LEBAS sont propriétaires d'un immeuble sis à Mons, rue des Capucins, 57, dans lequel la première d'entre elles demeure. L'immeuble est situé sur une parcelle cadastrée section E, n° 886l.

2. Le 19 juillet 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons délivre à Pierino DI MICHELE et Ismaïl SEZGIN, agissant comme mandataires de la S.P.R.L. ABSIMMO, un "permis de bâtir" les autorisant à construire un immeuble à appartements sur un terrain situé rue de Cantimpret, 7-9, cadastré section E, n^{os} 883v et 883p. L'octroi de l'autorisation est subordonné au respect de plusieurs conditions que le permis énumère.

Pierino DI MICHELE et Ismaïl SEZGIN sont les architectes de l'auteur du projet.

A l'arrière de ce terrain se trouve la maison des requérantes, maison qui lui est contiguë.

Ce terrain est situé au plan de secteur de Mons-Borinage en zone d'habitat et dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique. Le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme régit le bien en vertu des articles 393 à 405 du

Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine "optimalisé" (CWATUPo).

3. Un contrôle réalisé le 10 avril 2002 à la demande des voisins révèle que les travaux en cours ne sont pas conformes au permis du 19 juillet 2000 (lettre du 23 janvier 2003 du fonctionnaire délégué), notamment en ce qui concerne la hauteur du bâtiment et la forme des fenêtres des étages en façade principale (avis du 3 juin 2002 du service communal de l'urbanisme). Un procès-verbal est dressé à ce sujet par l'autorité communale et transmis au parquet le 17 juin 2002 (lettre précitée du 23 janvier 2003); les bénéficiaires du permis sont mis en demeure le 25 avril 2002 d'arrêter les travaux au niveau du dernier étage.

En dépit de l'ordre d'interrompre les travaux, les intéressés ont poursuivi et achevé la construction, ainsi qu'en témoigne le constat dressé le 2 mai 2002 par l'huissier de justice Pierre YERNAUX à la demande des requérantes. Le 7 mai 2002, l'architecte mandaté par les requérantes confirme la reprise des travaux de toiture.

4. Le 8 mai 2002, la S.P.R.L. ABSIMMO, dont le siège social est établi rue des Droits de l'Homme, 3, agissant en qualité de propriétaire de l'immeuble litigieux, saisit l'administration communale d'une demande de bâtir en vue d'obtenir la régularisation de la construction d'un immeuble à appartements, par la modification du permis délivré le 19 juillet 2000.

Il s'agit en réalité de régulariser un certain nombre de travaux qui ont été exécutés en violation de ce permis.

Du 16 au 30 août 2002, une enquête publique est organisée en raison de dérogations au règlement général relatif aux zones protégées et au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) qui est en vigueur depuis le 19 janvier 2001. Elle suscite deux réclamations motivées; l'une d'entre elles émane de Marie-Pierre et Anne-Claire LEBAS, le 29 août 2002.

Le 3 septembre 2002, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet en réunion plénière un avis défavorable : la commission déplore le non-respect du projet présenté devant elle et elle estime que cette non-conformité au permis d'urbanisme dégrade la situation et occasionne de nouveaux désagréments (prises de vue); la forme horizontale des baies ne s'intègre pas au contexte de référence.

Le 17 octobre 2002, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis favorable.

Le 9 décembre 2002, le fonctionnaire délégué refuse d'accorder les dérogations au R.C.U. et au règlement régional sur les bâtisses en centre ancien protégé. Ce refus est confirmé le 13 janvier 2003.

Le 16 janvier 2003, le collège des bourgmestre et échevins refuse d'octroyer à la S.P.R.L. ABSIMMO le permis de régularisation que celle-ci sollicitait.

5. Le 27 mars 2003, le collège des bourgmestre et échevins décide de préconiser le strict respect des plans et conditions du permis d'urbanisme du 19 juillet 2000 comme nouveau mode de réparation de l'infraction et que faute d'y satisfaire, des astreintes devraient être exigées.

6. Le 25 mars 2003, Pierino DI MICHELE et Ismaïl SEZGIN, agissant au nom de la S.P.R.L. ABSIMMO, introduisent un recours auprès du Gouvernement wallon contre la décision de refus du 16 janvier 2003.

Les parties sont entendues le 9 mai 2003.

Le 9 mai 2003, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

Par un envoi recommandé daté du 16 juin 2003 et envoyé le 18 juin 2003, un des architectes de la S.P.R.L. ABSIMMO adresse au Gouvernement wallon une lettre de rappel. Cette lettre est reçue dans les services de la Région wallonne le 19 juin 2003.

Le 18 juillet 2003, la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) rédige son rapport qui conclut au rejet du recours.

Le 28 juillet 2003, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement accueille le recours de la S.P.R.L. ABSIMMO, annule la décision du 16 janvier 2003 du collège des bourgmestre et échevins et accorde le permis d'urbanisme.

Les parties requérantes introduisent un recours au Conseil d'Etat à l'encontre de cette décision.

Dans son arrêt n° 127.470 du 27 janvier 2004, le Conseil d'Etat considère qu'à défaut de notification de la décision ministérielle dans les trente jours

de la réception de la lettre de rappel, la décision du 16 janvier 2003 du collège des bourgmestre et échevins de Mons est confirmée et que l'arrêté ministériel du 28 juillet 2003, quoique dépourvu de tout effet de droit, doit être annulé dans un but de sécurité juridique.

7. Le 28 avril 2004, la S.P.R.L. ABSIMMO saisit à nouveau l'administration communale d'une demande de permis d'urbanisme en vue d'obtenir la régularisation de la construction de l'immeuble susmentionné. La demande précise qu'une dérogation est sollicitée à l'article n° V.A.4.1 du R.C.U. pour le motif suivant : "Diminuer l'impact du pignon et réduire au maximum la hauteur du faîte".

Cette demande est considérée comme incomplète par l'administration communale dès lors que celle-ci estime, après examen des documents graphiques en sa possession, que le projet présenté fait l'objet de trois dérogations au R.C.U. en vigueur depuis le 19 janvier 2001, à savoir à ses articles V.A.4.2, § 1^{er} (forme de la toiture), V.A.7.1, § 2 (baies du rez non structurées suivant un rythme vertical non dominant) et V.A.7.5, § 1^{er} (longueur et hauteur des lucarnes), et que ces dérogations doivent être mentionnées sur les affiches jaunes. Des réserves sont exprimées au sujet de la dérogation relative aux baies du rez non structurées suivant un rythme vertical dominant.

Après que le dossier de demande eut été complété le 26 mai 2004, il est accusé réception de la demande le 21 juin 2004.

Une enquête publique est organisée du 30 juin au 14 juillet 2004, en raison de dérogations aux articles V.A.4.2, § 1^{er} (forme de la toiture) et V.A.7.5, § 1^{er} (hauteur et longueur des lucarnes) du R.C.U. Elle suscite deux réclamations motivées. L'une d'entre elles émane de Marie-Pierre LEBAS et Anne-Claire LEBAS, le 12 juillet 2004.

Le 14 juillet 2004, la C.C.A.T. donne un avis favorable au motif que l'immeuble "répond au besoin de logements".

Le service incendie de la ville de Mons émet son avis le 23 juillet 2004.

Le 16 décembre 2004, le service urbanisme de la ville de Mons donne un avis favorable conditionnel.

Le 29 décembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins donne également un avis favorable conditionnel et propose au fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations sollicitées.

Le 28 février 2005, le fonctionnaire délégué accorde lesdites dérogations (articles V.A.4.2 et V.A.7.5, § 2, du R.C.U.) aux conditions fixées par le collège des bourgmestre et échevins et par le service de l'urbanisme.

Le 23 mars 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est libellée comme suit :

" [...]

(1)(2)(3) Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au RCU pour les motifs suivants :

Article V.A. 4.2 - forme de toiture (avec terrassons)

Article V.A. 7.5 § 1 - longueur et hauteur des lucarnes;

qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par le Collège des Bourgmestre et Echevins au Fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

(1)(2) Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 24.01.2005 est favorable conditionnelle (voir avis joint du 28.02.2005 réf. FO311/53053/UDC2/2004.224/D) et concluant comme suit :

« J'accorde les dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme proposées par le Collège échevinal aux conditions fixées par le service urbanisme de l'Administration communale, à savoir :

- * les modifications des baies en façade avant seront réalisées dans un délai maximum de six mois après la notification du permis.

- * les ragréages de maçonnerie à réaliser pour la modification de ces baies seront exécutés avec des briques et un joint identiques à ceux existant;

J'ajouterai que si malgré cette précaution, des différences de tonalité apparaissaient en façade, celle-ci pourrait être revêtue d'un enduit de ton neutre et clair, conforme à l'article V.A.5.1 § 3 du Règlement Communal d'Urbanisme».

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

(1)(2) Considérant que le(s) service(s) ou commission(s) visé(s) ci-après - a - ont - été consulté(s) pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- Service Incendie : immeuble à appartements; que son avis sollicité en date du 21.06.2004 et transmis en date du 15/07/2004 est favorable conditionnel;
- CCAT : enquête publique; que son avis sollicité en date du 21/06/2005 et transmis en date du 14/07/2004 est favorable ;(4)

(9) Considérant que l'avis des Services Techniques est libellé comme suit :

1. Il y a lieu de rappeler, en préalable, que la présente demande porte sur la régularisation de certains éléments réalisés d'une construction autorisée mais non conforme au permis délivré par le collège le 19/07/2000.

Ces éléments non conformes consistent en un relèvement de la hauteur avant et arrière des corniches (voir précisions au point II, a).

Des fenêtres ont été réalisées en façade avant, dans des proportions horizontales, non conformes également aux conditions du permis initial, mais le demandeur ne sollicite pas la régularisation de celles-ci et propose une modification de la réalisation, conforme aux conditions émises au permis et aux prescriptions urbanistiques en vigueur.

Enfin, l'analyse du projet de toiture proposée dans le cadre de cette régularisation indique que celle-ci est construite en dérogation aux prescriptions urbanistiques en vigueur (forme de toiture avec plate-forme, largeur et hauteur des lucarnes par rapport à la façade correspondante), au moment du constat de l'infraction.

2. Une analyse comparative entre les plans ayant fait l'objet du permis en date du 19/07/2000 et les plans introduits en régularisation indique :

a) en façade avant	permis obtenu en 2000	demande actuelle
hteur sous corniche	8,85	9,02
hteur au-dessus versant	11,23	11,98
en façade arrière	permis obtenu en 2000	demande actuelle
hteur sous corniche	8,85	9,49
hteur au-dessus versant	11,08	11,31

b) Les deux projets comportent, en façade arrière, deux balcons établis au niveau 8,25

On peut établir de ces deux éléments d'analyse que les vues arrière ne sont pas modifiées entre le projet initial et le projet déposé en régularisation; que le rehaussement de la corniche aura par contre un impact positif sur l'habitabilité des chambres du dernier niveau, sans compromettre l'éclairément de la parcelle voisine conditionné par la hauteur de toiture.

Celle-ci, réalisée avec une hauteur de +23cm seulement par rapport à la hauteur autorisée n'a pas d'incidence supplémentaire sur les propriétés voisines. La faible différence de hauteur, en façade avant, n'a pas davantage d'impact sur la perception du gabarit général du bâtiment dans la rue et son intégration aux gabarits moyens existant dans son environnement.

c) Le projet initial fait l'objet d'un permis avec dérogation motivée proposée et accordée sur la forme de la toiture. La présente demande implique les mêmes dérogations et les motifs qui avaient justifié la dérogation dans le cadre du dossier initial restent d'actualité dans le nouveau cadre réglementaire des prescriptions (RCU) : limitation de la hauteur hors tout de la construction, équilibrage des gabarits proposés par rapport aux gabarits avoisinants; impact limité du pignon droit de la construction sur la parcelle voisine.

d) Enfin, les lucarnes ont dans leur configuration générale été autorisées dans le cadre du permis initialement délivré. Leurs longueurs, supérieures à celle prescrite par le règlement communal d'urbanisme entré en vigueur postérieurement à ce permis, ne mettent pas en péril le cadre de l'architecture traditionnelle montoise dans cette rue où se côtoient des bâtiments de styles et époques variés. Par ailleurs, la lucarne arrière n'est pas visible de la rue et la lucarne avant est vue en oblique, compte tenu de l'étroitesse de la rue, ce qui réduit visuellement sa largeur réelle.

La réclamation introduite par M. et Mme Palumbo à laquelle est jointe une série de photos tend à prouver les «nuisances» provoquées par la nouvelle construction. La réclamation ne met pas en évidence les «nuisances» supplémentaires qui seraient causées par la demande de régularisation en sorte qu'elle porte en fait sur la construction qui a bien été approuvée en 2000. Elle n'est donc pas fondée.

Certains des griefs énoncés par Mesdames Lebas dans leur réclamation ne sont pas en rapport avec l'objet de la demande de régularisation, mais plutôt avec les options approuvées dans le cadre du permis initial accordé.

Ainsi en est-il :

p. 1 dernier § qui évoque l'implantation et l'article V.A.2.4., §7 et le chap. IV E.1. §3

p. 2 § qui évoque l'article 397 du C.W.A.T.U.P. et la relation aux constructions voisines

p. 2 § qui évoque un faux plan d'orientation : on a pu évaluer plus haut que le relèvement faible des hauteurs sous corniche et hors tout ne pouvait avoir d'impact supplémentaire sur la parcelle voisine

p. 3 les «multiples erreurs» de cotations n'affectent pas les modifications pour lesquelles la régularisation est sollicitée

p. 3 on a vu que le relèvement très faible des hauteurs n'affecte pas la perception générale des gabarits moyens avoisinants

p. 4 la référence à l'article V.A.4.5. §2 n'est pas correcte; les balcons ne sont pas réalisés dans la toiture

p. 4 la toiture plate fait l'objet d'une demande de dérogation

p. 4 la longueur de la lucarne par rapport à celle du versant de toiture fait l'objet d'une demande de dérogation

p. 4 l'évocation à l'article V.A.7.1. §2 relève d'une mauvaise interprétation de cet article. Rien n'interdit au règlement qu'une lucarne soit éclairée par un «groupement» de châssis

p. 4 la hauteur du mur évoqué est le résultat du projet approuvé en 2000

p. 5 évocation de l'art. V.A.7.1. §2 incorrecte puisque la présente demande propose une modification des baies conforme à celui-ci

p. 5 l'évocation des éléments repris dans la notice n'a pas d'impact sur l'évaluation de la demande de régularisation.

L'avis du service sur la présente demande est, en conséquence de la présente analyse, favorable aux conditions suivantes :

- les modifications des baies proposées en façade avant seront réalisées dans un délai maximum de six mois après la notification du permis;
- les ragréages de maçonnerie à réaliser pour la modification de ces baies seront exécutés avec des briques et un joint identiques à ceux existant.

DECIDE :

(1) Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par [la] sprl ABSIMMO visant à régulariser la [construction d'un] immeuble à appartements (REGULARISATION) sur un bien sis rue de Cantimpret, 7-9 à MONS est octroyé suivant la décision du Fonctionnaire délégué reproduite ci-dessous.

(5) - Le titulaire du permis devra :

(2) 1° respecter toutes les conditions prescrites par la décision du Fonctionnaire délégué reproduite ci-dessus;

Les conditions fixées par le service urbanisme de l'Administration communale, à savoir :

- * les modifications des baies en façade avant seront réalisées dans un délai maximum de six mois après la notification du permis;
- * les ragréages de maçonnerie à réaliser pour la modification de ces baies seront exécutés avec des briques et un joint identiques à ceux existant;

Si malgré cette précaution, des différences de tonalité apparaissent en façade, celle-ci pourrait être revêtue d'un enduit de ton neutre et clair, conforme à l'article V.A.5.1 § 3 du Règlement Communal d'Urbanisme.

[...]"

Considérant que la première partie adverse se réfère à la sagesse du Conseil d'Etat en ce qui concerne la recevabilité de la requête; qu'elle soulève néanmoins une exception "obscuri libelli" en ce qui concerne le ou les moyens invoqués à l'appui du recours, alléguant l'irrecevabilité de ceux-ci dès lors qu'ils n'invoquent aucune norme juridique précise ou que, fondés sur la violation d'une norme juridique, ils n'indiquent pas en quoi consisterait cette violation; qu'elle expose ainsi que seul l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) est visé dans la requête, sans que sa violation soit alléguée; qu'elle fait valoir que si certaines dispositions du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) sont également visées, leur violation n'est pas non plus alléguée; qu'elle indique que, pour le reste, aucune norme juridique et aucun principe général de droit administratif ne sous-tendent la requête en annulation; qu'elle en conclut qu'il y a lieu de déclarer irrecevables le ou les moyens soulevés par les requérantes sous le point 5 de leur requête et, par conséquent, de déclarer le recours lui-même irrecevable, aucun moyen tenant à la violation d'une norme juridique ou d'un principe général de droit n'étant soulevé;

Considérant que la seconde partie adverse conteste également la recevabilité du recours dès lors qu'elle estime que la requête ne contient pas d'exposé des moyens et viole par conséquent l'article 2, § 1^{er}, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat; qu'elle fait valoir qu'à titre de griefs, les requérantes exposent une série de considérations de fait sans qu'apparaisse à aucun moment la disposition de droit dont elles invoquent la violation; qu'elle cite l'arrêt VANWARBEEK, n° 145.464, du 6 juin 2005;

Considérant que les requérantes répliquent avoir fait état dans leur requête du principe de droit relatif à l'exigence d'une plus grande cohérence des décisions administratives, dont elles invoquent la violation; qu'elles en concluent que le recours contient bien un exposé des moyens et que sa recevabilité ne peut être sérieusement contestée; qu'elles font également valoir que leur requête contient un exposé particulièrement détaillé et complet des faits et considèrent dès lors que l'arrêt VANWARBEEK n'est pas applicable en l'espèce; qu'elles exposent encore avoir précisé les différents articles du R.C.U. dont le respect n'a pas été observé par la décision litigieuse et rappellent avoir versé à leur dossier leur lettre du 12 juillet 2004 contenant les réclamations formulées dans le cadre de l'enquête publique ainsi qu'un tableau comparatif accompagné de commentaires; qu'elles indiquent enfin avoir mis en évidence la violation de l'article 397 du CWATUP en ce qui concerne la zone de cours et jardins et soulèvent que "le respect de l'article 113 du CWATUP est expressément contenu dans le recours";

Considérant qu'elles reproduisent ce raisonnement dans leur dernier mémoire;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la première partie adverse soutient à nouveau que le recours est irrecevable à défaut de contenir un moyen;

Considérant que l'article 2, § 1^{er}, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat disposait comme suit, à la date du recours :

" § 1^{er}. La requête est datée et contient :
[...]
2^o l'objet de la demande ou du recours et un exposé des faits et des moyens;
[...]"

Considérant que le recours est recevable même si la requête n'identifie pas clairement la règle de droit, écrite ou non écrite, qui aurait été violée par la partie adverse et la manière dont cette violation se serait produite, lorsqu'elle reste néanmoins compréhensible en tant qu'elle invoque, même de manière décousue, l'inexactitude des motifs de fait qui fondent l'acte attaqué et que les irrégularités qu'elle dénonce touchent à l'application, erronée aux yeux du requérant, de la législation concernée et lorsqu'il y a également lieu de relever que le mémoire en réponse de la partie adverse s'emploie à réfuter l'argumentation présentée par le requérant, ce qui indique que cette argumentation a bien été comprise par la partie adverse; que, de même, si la requête n'indique pas formellement et de manière structurée les normes juridiques que l'acte attaqué aurait méconnues, elle est recevable quand elle développe des critiques de légalité touchant notamment aux inexactitudes des motifs de fait et de droit à la base de la décision, qui, à les supposer fondées, seraient de nature à justifier l'annulation de la décision attaquée;

Considérant qu'en l'espèce, la requête contient bien l'objet de la demande ainsi qu'un exposé des faits; qu'elle contient également un point 4 intitulé "Examen de la nouvelle demande de la SPRL ABSIMMO", lequel comprend à la fois la suite de l'exposé des faits (on y traite pour la première fois de la demande de permis d'urbanisme ayant conduit à la décision attaquée) et une critique de la décision entreprise; que cette critique porte sur le revirement d'attitude, sans justification ou motivation adéquate, du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons, du fonctionnaire délégué et de la C.C.A.T. entre la décision de refus de permis d'urbanisme adoptée le 16 janvier 2003 et la décision entreprise octroyant un permis d'urbanisme à la S.P.R.L. ABSIMMO en date du 23 mars 2005;

Considérant que, bien que l'on puisse regretter que les requérantes se soient abstenues d'invoquer la violation du principe général de droit de la motivation ou celle de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ledit grief, tel qu'exprimé, peut être considéré comme étant un moyen de droit dès lors qu'il est suffisamment clair et précis et qu'il n'y a pas d'équivoque quant à sa portée; que la première partie adverse y répond par ailleurs, à titre subsidiaire, dans son mémoire en réponse;

Considérant, quant au point 5 de la requête, intitulé "Griefs des requérantes à l'encontre de la décision du 23.03.2005", que celui-ci contient notamment des critiques relatives aux erreurs qui auraient été commises en ce qui concerne les cotations et autres mentions figurant sur les plans (griefs n^{os} 1, 3, 4, 10, 12, 14 et 16), au préjudice d'ensoleillement non pris en compte par la partie adverse (grief n^o 2), à l'octroi d'une dérogation dans une mesure non compatible avec le caractère architectural de la zone concernée, en violation de l'article 113 du CWATUP (grief n^o 5), à la non-organisation d'une réunion de concertation, au revirement d'attitude non motivé du fonctionnaire délégué et de la C.C.A.T. (griefs n^{os} 8 et 9), ou encore à la violation de dispositions du R.C.U. et au caractère imprécis des dérogations accordées à ce même règlement (griefs n^{os} 11 et 13);

Considérant que, même si la requête n'est guère explicite en ce qui concerne l'indication de la manière dont l'acte attaqué méconnaîtrait ainsi des normes juridiques précises, on peut admettre que certains de ces griefs développent suffisamment des critiques de légalité touchant notamment aux inexactitudes des motifs de fait et de droit à la base de la décision entreprise et évoquent implicitement une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'administration; que, à supposer ces critiques fondées, elles seraient de nature à justifier l'annulation de la décision;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la requête est recevable au regard de l'exigence relative à l'exposé de moyens de droit;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen du revirement d'attitude non justifié; qu'elles reprochent à la première partie adverse, au fonctionnaire délégué et à la C.C.A.T. d'avoir porté sur la demande une appréciation radicalement différente de celle qui avait prévalu antérieurement et ce, alors que la situation objective n'a subi aucune modification par rapport à celle qui prévalait lorsque la première partie adverse a adopté la décision de refus de permis d'urbanisme du 16 janvier 2003; qu'elles en concluent que la décision entreprise repose sur l'arbitraire et que son auteur s'est comporté "comme une autorité dénuée de la moindre cohérence dans son comportement"; qu'elles citent de la doctrine selon laquelle, dans un cas qu'elles estiment similaire, il appartenait notamment à

l'autorité administrative de justifier son revirement de manière adéquate, moyennant due motivation;

Considérant que, au point 5.8 de leur requête, elles reprochent également au fonctionnaire délégué d'avoir donné un avis favorable, opposé à son premier avis, alors que le gabarit de l'immeuble n'a pas changé depuis la première demande de régularisation; qu'elles lui font grief d'expliquer ce revirement en se fondant sur la décision ministérielle du 28 juillet 2003 octroyant le permis sollicité, décision basée notamment sur l'avis de la commission d'avis sur les recours, laquelle n'a entendu lors de l'audience qu'une seule des parties et non la ville de Mons, pourtant seule représentante possible des habitants du quartier; qu'elles considèrent que cet exposé unilatéral de la situation a laissé aux architectes toute liberté de présentation et que le ministre a été trompé; qu'elles en concluent que seuls restent valables les arguments de refus du fonctionnaire délégué, lequel connaît le véritable contexte et a estimé que la construction était mal équilibrée par rapport aux constructions avoisinantes;

Considérant enfin que, au point 5.9 de leur requête, elles reprochent à nouveau à la C.C.A.T. de passer du refus à l'acceptation alors que l'immeuble reste inchangé;

Considérant que, dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes reprochent à la première partie adverse ainsi qu'au fonctionnaire délégué d'avoir motivé leur changement d'attitude sur la base de la décision prise par le ministre le 28 juillet 2003 alors que cette décision a été annulée par l'arrêt du Conseil d'Etat n°127.470 du 27 janvier 2004; qu'elles estiment qu'une telle décision ne peut par conséquent être considérée comme un élément nouveau justifiant un revirement d'attitude;

Considérant, quant à l'avis de la C.C.A.T., que les parties requérantes font grief à la première partie adverse de s'y référer dans la décision entreprise; qu'elles lui reprochent également de se référer au rapport du service technique de la ville alors que celui-ci ne serait pas pertinent; qu'elles estiment en effet que ce rapport ne fait qu'énoncer un nombre important d'irrégularités et de non-conformités de la construction en rapport notamment au permis initial en considérant finalement que ces non-conformités ne sont pas de nature à faire obstacle aux dérogations sollicitées et que cette conception revient à nier le caractère exceptionnel des dérogations qui doivent être accordées alors qu'en l'espèce, elles sont nombreuses et font l'objet de plaintes;

Considérant que les parties requérantes reproduisent cette argumentation dans leur dernier mémoire;

Considérant qu'un "moyen" au sens de l'article 2 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat doit s'entendre d'une description suffisamment claire de la règle de droit qui a été transgressée et de la manière dont cette règle a été violée par l'acte attaqué; qu'il faut que la partie adverse saisisse avec précision la critique formulée; que cette exigence participe notamment du respect du principe contradictoire de la procédure;

Considérant qu'en l'espèce, comme précisé lors de l'examen de la recevabilité du recours, le grief, tel qu'exprimé, peut être considéré comme étant un moyen de droit dès lors qu'il est suffisamment clair et précis et qu'il n'y a pas d'équivoque quant à sa portée; que la première partie adverse ne s'est d'ailleurs pas méprise sur cette portée; que le moyen peut donc être considéré comme recevable;

Considérant que, pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée doit permettre de comprendre les raisons pour lesquelles, le cas échéant, l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude; que l'indication des motifs pour lesquels l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque, cumulativement, les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni fait apparaître un élément nouveau expliquant la contradiction; qu'un éventuel revirement d'attitude non justifié ne peut être critiqué que dans le chef d'une même autorité administrative;

Considérant qu'en l'espèce, il convient de prendre en considération les pièces de procédure relatives aux deux demandes de permis de régularisation; qu'en ce qui concerne la première demande de régularisation introduite le 8 mai 2002, la C.C.A.T a prononcé un avis défavorable le 3 septembre 2002; que le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons a émis un avis favorable conditionnel le 17 octobre 2002; que, le 9 décembre 2002, le fonctionnaire délégué refuse les dérogations sollicitées, motivant sa décision notamment comme suit :

" Considérant que le gabarit autorisé en 2000 était le maximum admissible;

Considérant que les conditions assortissant ledit permis ont été méprisées, et que les plans n'ont pas été respectés, engendrant ainsi des nuisances supplémentaires vers les propriétés voisines, notamment en matière d'ensoleillement;

Considérant l'étroitesse de la rue et l'exiguïté du parcellaire;

Vu l'avis défavorable de la C.C.A.T.;

Considérant que le gabarit mis en œuvre n'est pas en harmonie avec les bâtiments voisins;

Considérant que [la] dérogation à la hauteur du bâti, mal équilibrée par rapport aux constructions avoisinantes, n'a pas été proposée, donc ne saurait être accordée;

Considérant que de toute manière, il n'y a pas lieu d'aller au-delà de ce qui a été admis, de justesse, en 2000;

Vu le caractère exceptionnel que doivent garder les dérogations;

Considérant qu'aucune motivation valable ne défend cette réalisation;

Vu les résultats de l'enquête publique;

Je refuse les dérogations sollicitées visant à régulariser cette infraction";

que la décision du fonctionnaire délégué liant à l'époque le collège des bourgmestre et échevins, celui-ci a refusé la demande de permis d'urbanisme sollicitée par décision du 16 janvier 2003;

Considérant qu'en ce qui concerne la demande de régularisation introduite le 28 avril 2004, il convient tout d'abord de relever que celle-ci diffère légèrement de la demande précédente, dès lors qu'elle prévoit que le format des baies en façade avant sera modifié et ne nécessitera désormais plus de dérogation au R.C.U; que la C.C.A.T. donne un avis favorable le 14 juillet 2004; que le collège des bourgmestre et échevins émet également un avis favorable conditionnel le 29 décembre 2004; que le fonctionnaire délégué autorise quant à lui les dérogations sollicitées et motive sa décision notamment comme suit :

" Considérant qu'en date du 09/12/2002, j'avais refusé la demande de dérogations au C.W.A.T.U.P. et au Règlement Communal d'Urbanisme (d'application depuis le 19/01/2001) pour la régularisation de l'immeuble à appartements étant donné notamment que :

> le relevé sur chantier indiquait une hauteur sous corniche de 9,50 mètres au lieu de 8,89 mètres aux plans approuvés et une hauteur de 12,03 mètres en partie supérieure de la toiture au lieu de 11,23 mètres;

> les plans de régularisation ne répondaient pas aux conditions fixées au permis pour les fenêtres de la façade avant;

> j'estimais qu'il y avait absence d'équilibre avec les gabarits avoisinants;

> la rue est fort étroite (renforçant ainsi le caractère haut du bâtiment);

> en séance du 03/09/2002, la C.C.A.T. avait émis un avis défavorable sur cette régularisation déplorant le non-respect du projet autorisé en 2000, considérant le projet comme dégradant la situation et occasionnant des désagréments aux voisins, et estimant que la forme horizontale des baies ne s'intégrait pas au contexte de référence;

> l'enquête publique avait suscité deux réclamations, dont une du voisin direct; que ces réclamations portaient essentiellement sur la hauteur trop importante du

bâtiment, les problèmes de perte d'ensoleillement pour les parcelles voisines, la manière cavalière et désinvolte de mettre l'administration et les riverains devant le fait accompli, la disproportion du bâtiment par rapport au bâti voisin,...;

Considérant que suite à cette décision, le Collège Echevinal avait délivré un refus de permis d'urbanisme en date du 16/01/2003;

Considérant que la société demanderesse a introduit, via ses architectes, un recours au Gouvernement Wallon contre cette décision de refus ;

Considérant qu'en date du 28/07/2003, Monsieur le Ministre de l'Aménagement du Territoire, Michel FORET, avait accueilli ledit recours et accordé le permis d'urbanisme pour la régularisation de cette infraction;

Considérant que cette décision était notamment basée sur l'avis de la Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 du C.W.A.T.U.P., et que cet avis était le suivant :

« Compte tenu de ce que la demande a pour objet la régularisation de certains travaux non conformes au permis de construction d'un immeuble à appartements;
Compte tenu de ce que le bien est repris en zone d'habitat d'intérêt culturel, esthétique et historique;
Compte tenu de ce que le Règlement communal d'Urbanisme entré en vigueur le 19/01/2001 place le projet en aire A1 du centre historique de Mons;
Compte tenu de ce que l'avis défavorable du fonctionnaire délégué est motivé par le fait que certains travaux de construction ont été réalisés de manière non conforme au permis d'urbanisme délivré le 19 juillet 2000 notamment en ce qui concerne la hauteur sous corniche et la verticalité des baies; que celui-ci estime que le gabarit réalisé n'est pas conforme au règlement susmentionné qui impose des hauteurs de constructions en équilibre avec celles des constructions voisines; que les fenêtres plus larges que hautes ne sont pas non plus conformes audit règlement;
Compte tenu de ce que l'enquête publique réalisée a suscité deux réclamations dont celle du voisin direct qui met en exergue une rupture de gabarit et une perte d'ensoleillement de sa propriété liée au rehaussement de la corniche;
Compte tenu de ce que les architectes remettent à la Commission une étude technique montrant que le léger rehaussement de 23 centimètres de la toiture à l'arrière ne porte en rien préjudice à l'ensoleillement de la parcelle du voisin direct réclamant; que ce rehaussement améliore l'habitabilité des chambres du dernier niveau;
Compte tenu de ce qu'un reportage photographique remis en séance montre que des bâtiments riverains du projet présentent un gabarit similaire;
Compte tenu de ce que le Collège estime, à juste titre, que les gabarits du projet (hauteurs sous corniche et sous faîte) sont en équilibre avec les gabarits avoisinants;
Compte tenu de ce qu'il apparaît de ce qui précède que les réclamations ne sont donc pas fondées;
Compte tenu de ce que la Commission estime que le projet reste admissible dans la mesure où il s'écarte peu du projet initial tant en termes de volume qu'en termes de gabarit;
Compte tenu de ce que les architectes attestent que le bâtiment voisin présente des baies dont l'horizontalité est proche de celle des baies du projet;
Compte tenu de ce que le Collège estime, à juste titre, que la forme des baies rectangulaires en façade avant ne met pas en péril la verticalité générale de l'immeuble;
La Commission rend un avis favorable».

Considérant que Monsieur le Ministre en a conclu que :

- > vu les gabarits présents dans le voisinage, similaires pour plusieurs immeubles au projet présenté, l'argument que j'avais avancé concernant le non équilibre avec les constructions avoisinantes était non fondé;
- > les raisons avancées par le Collège des Bourgmestre et Echevins, pour justifier la forme des baies, sont pertinentes;
- > les différences de hauteur sous corniche sont de 17 et 54 centimètres et de 75 et 23 centimètres au sommet des versants; que ces différences sont négligeables en matière d'ombre portée et donc de perte d'ensoleillement pour les propriétés voisines;
- > les prises de vues arrière ne sont pas modifiées; qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause les balcons;
- > les modifications améliorent la viabilité des chambres;
- > les modifications apportées au projet sont peu sensibles et ne modifient en rien la perception architecturale de l'immeuble; qu'il n'est pas de nature à mettre en péril la destination générale de la zone ni son caractère architectural;
- > dès lors, le permis d'urbanisme pouvait être délivré;

Considérant qu'en date du 31/10/2003, Mesdames Anne-Claire et Marie-Pierre LEBAS ont introduit un recours au Conseil d'Etat demandant l'annulation de l'arrêté ministériel du 28/07/2003 précité;

Considérant qu'en date du 27/01/2004, le Conseil d'Etat a annulé l'Arrêté Ministériel accordant le permis d'urbanisme à la Société ABSIMMO étant donné que celui-ci avait été pris six jours après l'expiration du délai de rigueur, qu'il s'agit là d'un motif exclusivement juridique;

Considérant que la SPRL ABSIMMO a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme;

Considérant que les nouveaux plans déposés prévoient une façade à rue modifiée prévoyant des baies rectangulaires plus hautes que larges, tel que prescrit par le permis d'urbanisme de 2000;

Considérant que les nouveaux plans présentés ne sont pas conformes au Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne :

- > l'article V.A.4.2. : toiture avec terrasson;
- > l'article V.A.7-5, §2 : largeur et hauteur des lucarnes;

Attendu que l'enquête publique, réalisée du 30/06/2004 au 14/07/2004, en application de l'article 330-11° du C.W.A.T.U.P., a suscité deux réclamations;

Considérant que celles-ci portent principalement sur :

- > la profondeur de construction;
- > la perte d'ensoleillement sur les propriétés voisines;
- > l'étroitesse de la cour;
- > le dépassement des hauteurs prédominantes du contexte;
- > quelques erreurs de cotation,

Considérant qu'il s'agit d'arguments similaires à ceux développés lors du dossier précédent;

Considérant que dans sa décision du 28/07/2003, Monsieur le Ministre de l'Aménagement Michel FORET avait déclaré ces réclamations non fondées;

Vu la nouvelle analyse très détaillée de ces réclamations faites par le Collège Echevinal dans son rapport du 29/12/2004 et concluant à un avis favorable conditionnel sur le nouveau dossier de régularisation;

Considérant que ledit rapport contient une proposition de dérogation motivée telle que prescrite par l'article 114 du C.W.A.T.U.P.;

Vu l'avis favorable du 13/07/2004 de la C.C.A.T.;

Vu l'avis du Service Incendie du 13/07/2004;

Considérant que les plans s'avèrent conformes à la décision ministérielle du 28/07/2003 qui déclare que les gabarits du projet sont en équilibre avec les gabarits avoisinants et que le rythme de la façade sera modifié tel que signifié dans le permis d'urbanisme délivré en 2000;

Vu le rapport justificatif des auteurs de projet;

J'accorde les dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme proposées par le Collège Echevinal aux conditions fixées par celui-ci ainsi qu'à celles du service urbanisme de l'Administration Communale";

Considérant que dès lors qu'un éventuel revirement d'attitude non justifié ne peut être critiqué que dans le chef d'une même autorité administrative, il convient d'examiner séparément les griefs dirigés contre la décision du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons, celle du fonctionnaire délégué et l'avis de la C.C.A.T.;

Considérant que, en ce qui concerne le collège des bourgmestre et échevins, son avis du 17 octobre 2002 était favorable et motivé en des termes similaires à ceux de la décision attaquée; que sa décision de refus de permis d'urbanisme du 16 janvier 2003 est quant à elle uniquement motivée sur la base de la décision du fonctionnaire délégué du 9 décembre 2002 refusant les dérogations sollicitées, sa compétence étant alors liée à cet égard; qu'il n'y a donc pas eu de revirement d'attitude dans le chef du collège lorsque celui-ci a accordé le permis d'urbanisme sollicité après l'introduction d'une nouvelle demande dès lors que, d'une part, cette nouvelle demande diffère de la première demande en ce qui concerne le nombre de dérogations sollicitées et que, d'autre part, le fonctionnaire délégué a cette fois octroyé lesdites dérogations; que, par ailleurs, la décision attaquée est longuement motivée et contient les raisons justifiant l'octroi du permis; que le moyen est par conséquent non fondé à l'égard de la décision du collège des bourgmestre et échevins;

Considérant que, en ce qui concerne le fonctionnaire délégué, celui-ci explique longuement dans sa décision du 28 février 2005 les raisons pour lesquelles il se départit de sa décision du 9 décembre 2002 et estime pouvoir désormais accorder les dérogations sollicitées; que cette décision est donc formellement motivée;

Considérant que, en ce que le fonctionnaire délégué se réfère à la décision ministérielle du 28 juillet 2003, annulée par le Conseil d'Etat, cette décision, en tant que telle, ne peut constituer un élément nouveau justifiant un revirement d'attitude de l'administration dès lors qu'elle a disparu de l'ordonnancement juridique; que, cependant, rien ne s'oppose à ce que le fonctionnaire délégué s'approprie le raisonnement ayant conduit à cette décision puisque cette dernière a été annulée pour vice de forme et non pour vice de fond; que, quant aux critiques dirigées à l'encontre de l'avis de la commission d'avis sur les recours, en ce que celle-ci n'aurait entendu qu'une seule des parties, à l'exclusion de la ville de Mons, il convient de relever, comme le fait la première partie adverse, que toutes les parties concernées en application de l'article 120 du CWATUP ont été invitées à l'audition devant la commission d'avis sur les recours, ainsi que cela résulte des courriers adressées le 11 avril 2003 à la demanderesse de permis, au fonctionnaire délégué et au collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons; que la procédure a donc été respectée; que, enfin, en ce qui concerne la problématique de l'orientation des lieux, la décision ministérielle du 28 juillet 2003 était motivée non par rapport à l'orientation des bâtiments mais bien par rapport au caractère négligeable des différences de hauteur en matière d'ombre portée et donc de perte d'ensoleillement pour les propriétés voisines; que les parties requérantes ne démontrent par conséquent pas que le ministre aurait été induit en erreur à cet égard;

Considérant que le fonctionnaire délégué a donc motivé à suffisance son revirement d'attitude; que le moyen est également non fondé à son égard;

Considérant que, quant à la C.C.A.T., laquelle est un organe consultatif, celle-ci fondait son avis du 3 septembre 2002 notamment sur l'aspect horizontal des baies de la façade avant alors que le permis du 19 juillet 2000 n'autorisait que des baies verticales; que, comme indiqué précédemment, la nouvelle demande de permis d'urbanisme a été modifiée sur ce point; que les circonstances dans lesquelles elle s'est prononcée lorsqu'elle a donné son second avis sont donc différentes; qu'en tout état de cause, la décision attaquée est motivée à suffisance et contient les réponses aux objections soulevées par la C.C.A.T. dans son premier avis, à savoir la dégradation de la situation et les nouveaux désagréments occasionnés quant aux prises de vue; que le moyen est non fondé sur ce point;

Considérant, enfin, que les critiques émises par les parties requérantes à l'égard du rapport du service technique de la première partie adverse sont formulées pour la première fois au stade du mémoire en réplique et ne sont pas autrement étayées; qu'elles sont donc irrecevables;

Considérant que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les parties requérantes invoquent, sous un point 5 intitulé "Griefs des requérantes à l'encontre de la décision du 23.03.2005", une série de griefs relatifs notamment aux erreurs qui auraient été commises en ce qui concerne les cotations et autres mentions figurant sur les plans (griefs n^{os} 1, 3, 4, 10, 12, 14 et 16), au préjudice d'ensoleillement non pris en compte par la partie adverse (grief n^o 2), à l'octroi d'une dérogation dans une mesure non compatible avec le caractère architectural de la zone concernée, en violation de l'article 113 du CWATUP (grief n^o 5), à la non-organisation d'une réunion de concertation, au revirement d'attitude non motivé du fonctionnaire délégué et de la C.C.A.T. (griefs n^{os} 8 et 9), ou encore à la violation de dispositions du R.C.U. et au caractère imprécis des dérogations accordées à ce même règlement (griefs n^{os} 11 et 13); qu'elles s'expriment comme suit :

" 1. Sur les plans d'implantation présentés par les architectes tant en 2000 que lors de la demande de régularisation, on mesure un décrochage de la façade arrière par rapport au n^o 3 de la rue de Cantimpret de 1,20 m. En réalité, il est de plus de 4 m, ce qui n'est pas conforme aux permis et régularisation de 2000 et 2005. Le subterfuge a consisté à renseigner comme construite au n^o 3 une surface qui ne l'est pas (cfr plan d'implantation ci-joint).

2. L'exhaussement du mur raveau de près d'un mètre élargit le gabarit de l'immeuble en façade arrière. Ceci rajouté au décrochage réel de plus de 4 m constitue un préjudice d'ensoleillement pour notre parcelle.

Rappelons que l'orientation nord-sud indiquée par les architectes est fausse et que le préjudice d'ensoleillement se situe en réalité par rapport à un soleil d'ouest, couchant, il est donc bien réel.

L'administration se trompe en disant que seule la hauteur de toiture conditionne l'ensoleillement de notre parcelle.

3. Sur les plans représentant les immeubles du contexte dans lequel l'immeuble doit s'intégrer et plus précisément les immeubles situés de l'autre côté de la rue, ceux-ci sont présentés par les architectes selon une configuration qu'ils n'ont pas et qui les rehaussent. Le contexte étant tronqué, l'harmonie de l'intégration de l'immeuble l'est aussi.

4. (p. 2) En façade arrière, hauteur sous corniche		
en 2000 :	8,85 m	
exhaussement mesuré par M. BAUDE	+	<u>0,96 m</u>
		9,81 m

et non pas les 9,49 m repris en page 2 : demande actuelle.

5. (p. 3d) La Ville reconnaît implicitement la dysharmonie de l'immeuble dans la zone d'habitat d'intérêt culturel, ESTHETIQUE et historique puisqu'elle la justifie par la présence dans la rue de «bâtiments de styles et d'époques variés».

L'élaboration d'un R.C.U. n'a-t-elle pas pour but d'éviter de telles dérives?

L'art. 113 du C.W.A.T.U.P. a pour but de rectifier ces erreurs du passé: «Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural (et l'option urbanistique - Décret du 18.07.2002, art. 50) visée par lesdites prescriptions».

6. La Ville, dans ce même point d) ne prend en considération que l'impression que donnent les lucarnes vues de la rue. Le cadre de vie des habitants du quartier n'est pas du tout pris en compte.

7. La non-organisation d'une réunion de concertation pour la présente régularisation comme pour la première demande de permis (réunion de clôture d'enquête) pose à nouveau la question de la prise en compte des droits des habitants du quartier par l'Administration.

8. Le fonctionnaire délégué, alors que le gabarit de l'immeuble n'a pas changé depuis la première demande de régularisation, donne un avis favorable opposé à son premier avis.

Il explique ce revirement par l'acceptation de la régularisation par le Ministre Michel FORET en juillet 2003. Acceptation notamment basée sur l'avis de la Commission d'avis sur recours qui n'a entendu lors de l'audience qu'une seule des parties. La Ville seule représentante possible des habitants du quartier n'était pas présente.

Cet exposé unilatéral de la situation a laissé aux architectes toute liberté de présentation. Notamment, un reportage photographique présentant des immeubles ne faisant pas partie du quartier, une attestation de leur part que «l'immeuble voisin présente des baies [dont] l'horizontalité est proche de celle du projet» ce qui est faux.

Des angles de vue à leur avantage.

Le Ministre ayant été trompé, seuls restent valables les arguments du refus du Fonctionnaire Délégué («Construction mal équilibrée par rapport aux constructions avoisinantes») puisqu'il connaît le véritable contexte. Le contraire tendrait à démontrer l'arbitraire d'un tel revirement.

9. La C.C.A.T. alors que l'immeuble reste inchangé passe du refus à l'acceptation

10. La Ville prétend que les balcons ne sont pas réalisés en toiture. C'est la réalisation de l'exhaussement de près d'un mètre, non conforme au permis de 2000 qui tend à le faire oublier. Les balcons sont bel et bien combinés à la lucarne arrière. Une lucarne étant une «ouverture vitrée pratiquée à la surface d'une toiture pour donner du jour sous les combles» (PETIT ROBERT).

Notre argument reste valable.

Cette dérogation comme les autres a été «oubliée» dans la liste des dérogations relatives à l'immeuble qu'a rédigée le service d'Urbanisme et ce dès le premier avis d'urbanisme.

L'affichage d'un avis d'urbanisme doit-il avant tout éveiller la méfiance du citoyen? Le rôle du service d'Urbanisme est-il de (laisser) duper les citoyens?

11. A propos de l'art V.A.7.1§2. Dans la mesure où le règlement n'autorise la création de lucarnes et fenêtres de toiture que de manière très stricte, le regroupement de telles structures y est implicitement exclu.

En précisant que le regroupement de baies est possible en particulier au dernier niveau SOUS corniche, le règlement en élimine par définition les lucarnes!

12. Contrairement à ce qu'affirme la Ville dans sa présente décision, la hauteur du mur érigé à l'aplomb de la cour de la maison voisine ne peut être celle approuvée en 2000 puisqu'elle résulte de l'exhaussement effectué en violation de ce permis.

Il résulte de cette infraction associée au débordement de plus de 4 m déjà abordé au point 1, une nouvelle situation d'insalubrité en matière d'éclairage naturel au niveau du rez-de-chaussée de cette maison. En dehors de toute considération éthique, l'acceptation de ce fait par la Ville constitue un dangereux précédent pour les habitations du quartier.

13. L'avis d'urbanisme relatif à la présente demande de régularisation invitant les habitants du quartier à donner leur avis mentionnait deux dérogations: l'art. V.A.4.2.§1 et l'art. V.A.7.5§1. Dans l'octroi de régularisation, la première de ces dérogations est élargie à la totalité de l'art. V.4.2. Ceci ne devrait-il pas faire l'objet d'une nouvelle enquête publique?

L'administration persiste dans son erreur de dire que «longueur et hauteur des lucarnes» est le sujet de l'art. V.A.7.5.§1

Tandis que le fonctionnaire délégué parle de l'art. V.A.7.5.§2...

Quelles sont exactement les dérogations octroyées?

14. Ces multiples erreurs de cotations, représentations, orientation, calculs, etc ... présentes dans le dossier favorisent (visent?) une confusion dans l'appréhension de la situation réelle. Elles rendent la défense de leurs droits par les voisins, profanes en matière d'architecture, impossible devant le service public de l'Administration.

Avaliser un tel flou remettrait en cause l'existence même d'un R.C.U. et compromettrait très gravement le respect des droits élémentaires de tout citoyen. Tout bon manipulateur obtiendrait n'importe quoi.

15. Notre évocation de l'art. V.A.7.1 § 2 B a été probablement rendue sans objet postérieurement à l'enquête à laquelle nous répondions, étant donné les conditions exigées par le Collège Echevinal et le Service d'urbanisme (modifications des baies en façade avant).

Modifications exigées par la Ville et le Fonctionnaire délégué alors que Monsieur le Ministre FORET les avaient elles aussi acceptées ...

16. Si dans le cadre du permis initial des «erreurs» de relevé par les architectes, relatives à l'importance de la pente de la rue, à la configuration des immeubles existants mitoyens, en face, etc. n'ont pas été identifiées lors de l'examen du dossier par l'Administration (dont c'est, me semble-t-il, le rôle!!); elles restent des «erreurs» dans la présente demande de régularisation, ne correspondent toujours pas à la réalité qui ne peut souffrir de discussion ... et ne répondent toujours pas à l'exigence par le R.C.U. de renseigner des cotes précises lors d'une demande de permis Chap. V.A.2.

Est-ce réellement aux voisins qu'il appartient de vérifier si le relevé du contexte fait par des architectes correspond à la réalité?

N'est-ce pas au service de l'urbanisme qu'incombe cette responsabilité?

17. Le non-respect d'un permis de bâtir, le non-respect d'une injonction d'arrêt de travaux, l'acharnement à mettre l'Administration et voisins devant le fait accompli n'est aucunement sanctionné!";

Considérant que la première partie adverse oppose à titre principal une exception "obscuri libelli" en ce qui concerne le ou les moyens soulevés sous le titre "Griefs des requérantes à l'encontre de la décision du 23.03.2005" de la requête; qu'elle fait valoir l'irrecevabilité de ceux-ci dès lors qu'ils n'invoquent aucune norme juridique précise ou que, fondés sur la violation d'une norme juridique, ils n'indiquent pas en quoi consisterait cette violation; qu'elle expose ainsi que seul l'article 113 du CWATUP est visé dans la requête, sans que sa violation soit invoquée; qu'elle fait encore valoir que si certaines dispositions du R.C.U. sont également visées, leur violation n'est pas non plus alléguée; qu'elle indique que, pour le reste, aucune norme juridique, aucun principe général de droit administratif

ne sous-tendent la requête en annulation; qu'elle en conclut qu'il y a lieu de déclarer ce ou ces moyens irrecevables;

Considérant qu'à titre subsidiaire, la première partie adverse répond aux griefs comme suit :

- Grief n° 1 : La première partie adverse conteste le fait que le plan d'implantation renseignerait un décrochage de la façade arrière du bâtiment litigieux avec le bâtiment voisin de moins de 4 mètres alors qu'en réalité le décrochage serait de plus de 4 mètres. Elle expose que le plan d'implantation n'est pas coté, que les différentes coupes du plan n° PU01/5 figurent un trait illustrant la façade arrière de l'immeuble voisin et que la coupe AA reprise au plan n° PU02/5, qui mentionne le profil du bâtiment voisin, n'est pas cotée. Elle estime qu'il résulte de ces éléments que la représentation graphique du décrochement figurant au plan est bien de 4 mètres et que le collège des bourgmestre et échevins était donc bien informé de cet état lorsqu'il a statué sur la demande.
- Grief n° 2 : En ce qui concerne le préjudice d'ensoleillement que causerait le projet sur la parcelle des requérantes, la première partie adverse relève qu'il ne s'agit pas d'un moyen de droit et affirme que les intéressées trouvent dans la motivation de l'acte attaqué une réponse à leur réclamation à ce sujet. Elle fait valoir qu'en outre l'orientation figurant sur les plans est correctement représentée sur les plans d'implantation, de situation et cadastral.
- Grief n° 3 : En ce que les parties requérantes font valoir que les immeubles situés de l'autre côté de la rue seraient représentés sur les plans selon une configuration qu'ils n'ont pas et qui les rehausse, ce dont elles déduisent que le contexte étant tronqué, l'harmonie de l'intégration de l'immeuble litigieux l'est aussi, la première partie adverse répond qu'aucune indication ou précision n'est avancée à cet égard. Elle rappelle qu'un reportage photographique était joint au dossier de demande et que cette éventuelle erreur de plan, relative à la hauteur du bâtiment voisin, n'a pas pu induire l'autorité administrative en erreur.
- Grief n° 4 : En ce qui concerne l'erreur de plan alléguée relative à la hauteur sous corniche en façade arrière, la première partie adverse indique que la demande figure clairement les hauteurs sollicitées par les demandeurs de permis et estime que, moyennant la prise en compte de la hauteur de gouttière, celles-ci sont similaires à celles mentionnées par les requérantes.
- Grief n° 5 : La première partie adverse estime que c'est à tort que les parties requérantes considèrent que la ville de Mons reconnaîtrait implicitement la

dysharmonie de l'immeuble dans la zone d'habitat d'intérêt culturel, esthétique et historique dès lors qu'elle la justifie par la présence dans la rue de "bâtiments de styles et d'époques variés" alors que le R.C.U. aurait été élaboré dans le but d'éviter de telles dérives et que l'article 113 du CWATUP aurait pour but de rectifier ces erreurs du passé. Elle fait valoir que, si elle a effectivement considéré que les bâtiments de la rue étaient de styles et d'époques variés, elle a par contre estimé que le bâtiment proposé pouvait s'y implanter à certaines conditions relatives à son architecture, ce qui prouverait bien que l'intégration architecturale a été étudiée et qu'elle ne le considère pas comme disharmonieux.

- Grief n° 6 : En ce que les parties requérantes estiment que la ville ne prendrait en compte que l'impression que donnent les lucarnes vues de la rue, sans considérer le cadre de vie des habitants du quartier, la première partie adverse répond qu'il s'agit de créer un immeuble à appartements dans une ville et dans un quartier urbanisé et qu'on comprend mal en quoi le cadre de vie serait perturbé, aucune explication n'étant donnée sur les motifs de perturbations invoquées. Elle ajoute que la motivation du permis litigieux révèle que l'impact du projet pour les voisins a été pris en compte et que les conditions imposées à la délivrance de l'autorisation litigieuse démontrent également que l'impact architectural du projet sur le quartier a été pris en compte.

- Grief n° 7 : Quant à la non-organisation d'une réunion de concertation, laquelle poserait à nouveau la question de la prise en compte des droits des habitants du quartier par l'administration, la première partie adverse répond que les cas où une réunion de concertation doit être organisée sont limitativement énumérés à l'article 341 du CWATUP et qu'en l'espèce les conditions d'application de cet article ne sont pas rencontrées.

- Grieffs n°s 8 et 9 : Ces grieffs, qui ont trait au revirement d'attitude du fonctionnaire délégué et de la C.C.A.T., ont été examinés dans le cadre de l'examen du premier moyen.

- Grief n° 10 : En ce que les parties requérantes estiment que les balcons, dès lors qu'ils sont combinés avec la lucarne arrière, ont été réalisés en toiture et qu'à ce titre ils nécessitaient une dérogation, la première partie adverse répond que le collègue échevinal n'a pas oublié de dérogation et que ces balcons ne sont pas réalisés en toiture mais sur le mur gouttereau. Elle ajoute que le fait qu'au-dessus du balcon se trouve une lucarne est sans relevance.

- Grief n° 11 : En ce que les parties requérantes estiment que l'article V.A.7.1, §2, du R.C.U. exclut implicitement le regroupement de lucarnes, la première partie

adverse répond que ce grief est incompréhensible. Elle fait valoir que le R.C.U. autorise les lucarnes et soutient qu'on voit mal en quoi le fait que le règlement autoriserait le regroupement des baies au dernier niveau sous la corniche éliminerait par définition les lucarnes.

- Grief n° 12 : En ce que les parties requérantes estiment que la hauteur du mur érigé à l'aplomb de la cour de la maison voisine ne peut être celle approuvée en 2000 puisqu'elle résulte de l'exhaussement réalisé en violation de ce permis et qu'il résulte de cette infraction associée au débordement de plus de 4 mètres déjà abordé une nouvelle situation d'insalubrité en matière d'éclairage naturel au niveau du rez-de-chaussée de cette maison, lequel constituerait un dangereux précédent pour les habitations du quartier, la première partie adverse estime que ce grief est dénué de fondement dès lors qu'aucune explication ou norme précise ne vient l'appuyer.

- Grief n° 13 : En ce que les parties requérantes s'interrogent sur les dérogations effectivement octroyées, l'avis d'urbanisme, la décision attaquée et la décision du fonctionnaire délégué différant sur les articles du R.C.U. concernés, la première partie adverse estime que les dérogations sont clairement définies.

- Grief n° 14 : En ce que les parties requérantes font valoir que les multiples erreurs contenues dans le dossier favoriseraient une confusion dans l'appréhension de la situation réelle, rendant la défense de leurs droits impossible devant l'administration, et qu'accepter un tel flou remettrait en cause l'existence d'un R.C.U. et compromettrait très gravement le respect des droits élémentaires de tout citoyen, la partie adverse répond qu'il a été démontré que ces prétendues erreurs étaient inexistantes et que, si elles existaient, elles n'étaient pas de nature à faire en sorte que l'autorité administrative n'ait pas statué en connaissance de cause. Elle expose qu'en outre il n'est pas fait état de texte légal ou réglementaire qui serait violé par l'existence de ces prétendues erreurs;

Considérant qu'elle ne répond pas aux griefs n°s 15 à 17;

Considérant qu'après avoir contesté tant l'irrecevabilité de leur recours que l'irrecevabilité de leurs moyens, les parties requérantes répliquent grief par grief à l'argumentation de la première partie adverse; qu'elles font valoir en substance ce qui suit :

- Grief n° 1 : Les parties requérantes estiment que les considérations de la première partie adverse n'énervent en rien leurs arguments et allèguent qu'en n'étant pas attentive à cette situation, la décision litigieuse a méconnu le respect dû à l'article 397 du CWATUP relatif à la protection de la zone de cours et jardins.

- Grief n° 2 : Les parties requérantes contestent que l'orientation figurant sur les plans soit correctement représentée.
- Grief n° 3 : Les parties requérantes renvoient à l'argumentation contenue dans la pièce n° 2 annexée à leur requête.
- Grief n° 4 : Les parties requérantes contestent le calcul de la première partie adverse.
- Grief n° 5 : Les parties requérantes estiment qu'en justifiant l'octroi du permis d'urbanisme litigieux par la présence dans la rue de "bâtiments de style et d'époque variés", la décision attaquée viole l'article 113 du CWATUP dès lors qu'elle autorise la construction d'un immeuble d'une variété supplémentaire.
- Grief n° 7 : Les parties requérantes reprochent à la partie adverse de s'être retranchée derrière le texte de l'article 341 du CWATUP sans en respecter l'esprit alors que le dossier d'urbanisme avait fait antérieurement l'objet de plusieurs critiques relatives à son implantation dans le centre historique de la ville.
- Griefs n°^s 8 et 9 : Ces questions ont été traitées dans le cadre de l'examen du premier moyen.
- Grief n° 10 : Les parties requérantes contestent la réponse de la première partie adverse.
- Grief n°11 : Les parties requérantes soutiennent que la notion de baie englobe celle de lucarne et rappelle que la ville de Mons a admis que les dérogations devaient conserver un caractère exceptionnel.
- Grief n° 12 : Les parties requérantes estiment qu'il n'est pas répondu à leur argumentation.
- Grief n° 13 : Les parties requérantes allèguent que l'article V.A.4.2, § 1^{er}, du R.C.U. ne peut pas être assimilé à l'article V.A.4.2 du même règlement dès lors que les articles à propos desquels une dérogation est sollicitée sont de stricte interprétation et doivent être mentionnés de manière précise.
- Grief n° 14 : Les parties requérantes soutiennent que les erreurs de cotation sont avérées dans les pièces du dossier et qu'elles sont relevées notamment dans la décision objet du recours. Elles affirment également que l'erreur d'orientation n'est

pas sérieusement contestée. Elles en concluent que ces erreurs sont de nature à ôter tout crédit à la fiabilité d'un projet et ouvrent manifestement la place au laxisme qui ne peut qu'engendrer l'arbitraire;

Considérant qu'elles reproduisent les mêmes éléments dans leur dernier mémoire;

Considérant qu'une lecture bienveillante de la requête permet d'apercevoir que les griefs invoqués sous le point 5 sont pris de l'erreur dans les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que tout acte administratif doit reposer sur des motifs matériels exacts, pertinents et admissibles en droit qui doivent ressortir du dossier administratif; que, cependant, d'éventuelles lacunes dans la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme ou erreurs dans les plans ne sont en principe pas de nature à affecter la légalité du permis accordé lorsqu'il est établi que, malgré ces lacunes ou inexactitudes, l'autorité compétente n'a pas été induite en erreur et a pu se prononcer en pleine connaissance de cause; qu'il revient à celui qui dénonce les lacunes du dossier de la demande de permis de montrer que ces défauts ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande; que, par ailleurs, il n'appartient pas au juge de l'excès de pouvoir de substituer son appréciation des faits ou de l'opportunité d'une décision à celle de l'autorité administrative; qu'il lui revient seulement de censurer, sur recours, l'erreur manifeste d'appréciation que pourrait avoir commise cette autorité; que l'erreur manifeste d'appréciation est une erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise;

Considérant que les griefs formulés au moyen sont rejetés pour les raisons suivantes :

- Grief n° 1 : Il résulte d'une comparaison entre les plans du projet autorisé le 19 juillet 2000 et ceux ayant trait à la demande de régularisation à laquelle fait droit le permis attaqué que la profondeur de l'immeuble en cause n'est pas modifiée. Par ailleurs, ces plans sont similaires en ce qui concerne les références à l'immeuble situé au n° 3 de la rue de Cantimpret.

Si les mentions des plans d'implantation (plan n° PU02/3 annexé à la demande de permis de 2000 et plan n°PU01/5 annexé à la demande de régularisation de 2004), qui sont par ailleurs cotés, prêtent à confusion, le terrain situé aux numéros 3 et 5 de la rue de Cantimpret semblant être construit sur une profondeur quasi identique à celle prévue pour l'immeuble litigieux, il ressort néanmoins d'autres plans que le

profil de l'immeuble voisin est adéquatement représenté. Ainsi, ledit profil est mentionné sur les coupes AA des plans n^{os} PU03/3 (permis initial), PU02/5, PU04/5 et PU05/5. De même, la façade arrière dudit immeuble est représentée par un trait sur les différents plans des plans n^{os} PU01/3, PU02/3, PU01/5 et PU03/5. Il ressort de ces derniers plans que la façade arrière de l'immeuble litigieux est située en retrait de plus de 4 mètres par rapport à la façade de l'immeuble situé au n^o 3 de la rue.

De même, la situation de l'immeuble situé au n^o 3 de la rue de Cantimpret par rapport à l'immeuble litigieux résulte à suffisance des photos n^{os} 2 et 7 du reportage photographique annexé à la lettre de réclamation du 12 juillet 2004.

Enfin, le plan d'implantation représentant la situation existante en 2000 (plan n^o PU01/3) fait apparaître que l'immeuble situé à l'époque au n^o 9 de la rue de Cantimpret occupait alors toute la profondeur de la parcelle en cause.

Il résulte de ce qui précède que, à titre principal, les parties requérantes sont sans intérêt au moyen, la demande de régularisation ne portant pas sur la profondeur de l'immeuble litigieux, celle-ci ayant été autorisée par le permis d'urbanisme du 19 juillet 2000.

La partie adverse a d'ailleurs estimé ce qui suit sur ce point, dans la décision entreprise :

" Certains des griefs énoncés par Mesdames Lebas dans leur réclamation ne sont pas en rapport avec l'objet de la demande de régularisation, mais plutôt avec les options approuvées dans le cadre du permis initial accordé.
Ainsi en est-il :
[...]
p. 2 § qui évoque l'article 397 du C.W.A.T.U.P. et la relation aux constructions voisines";

Au demeurant, il résulte des pièces du dossier administratif mentionnées précédemment que si le plan d'implantation est erroné ou à tout le moins peu précis, l'implantation de l'immeuble situé au n^o 3 de la rue de Cantimpret par rapport à l'immeuble litigieux était connue à suffisance par la partie adverse, laquelle a pu statuer en toute connaissance de cause.

Enfin, la violation de l'article 397 du CWATUP est invoquée pour la première fois au stade du mémoire en réplique. Le moyen n'est par conséquent pas recevable à cet égard. En tout état de cause, ainsi qu'il a été précisé ci-dessus, l'implantation de l'immeuble litigieux résulte du permis du 19 juillet 2000, ledit immeuble remplaçant notamment un immeuble construit sur toute la profondeur de la parcelle et donc notamment en zone de cours et jardins.

Le grief est irrecevable ou à tout le moins non fondé.

- Grief n° 2 : Les parties requérantes, qui ne dénoncent pas une atteinte au bon aménagement des lieux, n'invoquent aucune disposition légale ou réglementaire sanctionnant un droit à l'ensoleillement dans le chef des voisins d'un projet d'urbanisme. A ce titre, le grief manque en droit.

Le préjudice d'ensoleillement et les problèmes d'orientation des lieux dont se prévalent les requérantes étaient invoqués dans leur lettre de réclamation du 12 juillet 2004, déposée dans le cadre de l'enquête publique. La partie adverse y a répondu comme suit dans la décision attaquée :

- " On peut établir de ces deux éléments d'analyse que les vues arrière ne sont pas modifiées entre le projet initial et le projet déposé en régularisation; que le rehaussement de la corniche aura par contre un impact positif sur l'habitabilité des chambres du dernier niveau, sans compromettre l'éclairage de la parcelle voisine conditionné par la hauteur de toiture.
Celle-ci, réalisée avec une hauteur de +23cm seulement par rapport à la hauteur autorisée n'a pas d'incidence supplémentaire sur les propriétés voisines.

[...]

p. 2 [de la lettre de réclamation des requérantes] § qui évoque un faux plan d'orientation : on a pu évaluer plus haut que le relèvement faible des hauteurs sous corniche et hors tout ne pouvait avoir d'impact supplémentaire sur la parcelle voisine".

Il résulte de ce qui précède que la partie adverse était bien informée de la situation et des problèmes soulevés par les parties requérantes mais que, faisant usage de son pouvoir d'appréciation, elle a estimé pouvoir néanmoins accorder le permis de régularisation sollicité et ce, pour les motifs mentionnés ci-dessus. Ce faisant, elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation, la différence de hauteur en façade arrière entre le bâtiment projeté en 2000 et la régularisation sollicitée en 2004 étant, comme mentionné dans la décision entreprise, de 23 centimètres au-dessus du versant du toit, sur une hauteur de bâtiment à cet endroit de 11,31 mètres en lieu et place de 11,08 mètres.

Sans que cela ne remette en cause le caractère non fondé du grief, il convient de relever que, contrairement à ce que soutient la partie adverse dans son mémoire en réponse, l'orientation figurant sur les plans de situation et d'implantation (plan n° PU01/5) est erronée, ainsi que cela ressort de la consultation d'un plan des lieux; l'erreur n'a cependant pas influencé en l'espèce le contenu de la décision.

Le grief est irrecevable ou à tout le moins non fondé.

- Grief n° 3 : Les coupes AA et BB du plan n° PU02/5 représentent, par un trait, la façade de l'immeuble situé face à l'immeuble litigieux et mentionnent comme hauteur sous corniche +/- 10,80 mètres et, au faîte, +/- 14,5 mètres. Dans leur requête et dans leur mémoire en réplique, les parties requérantes se contentent de dire que cette configuration est erronée, sans plus. Dans leur lettre de réclamation du 12 juillet 2004, susmentionnée, les requérantes indiquent ce qui suit (page 4):

" Sur leurs plans, les architectes prennent comme référence les bâtiments qui font face à leur immeuble. Ils les représentent selon une configuration qu'ils n'ont pas en réalité.

Sur le plan PU 02/5

Coupe A : le bâtiment (ancien PHOTO HALL) a en réalité une toiture plate.

Coupe B : le n°8 de la rue de Cantimpret est en réalité nettement moins haut que ce qu'ils renseignent et possède une toiture à +/- 32°".

Les plans ne sont pas suffisamment précis pour comprendre quel bâtiment est représenté de l'autre côté de la rue. Cependant, il n'apparaît pas que ce soit la référence aux bâtiments situés de l'autre côté de la rue qui ait déterminé l'appréciation de la première partie adverse quant au gabarit de l'immeuble litigieux. Elle disposait en effet d'autres informations en suffisance, telles qu'une coupe profil de la rue avant et après construction qui représente les différents immeubles situés sur le même trottoir que l'immeuble litigieux (plan PU05/5), un reportage photographique déposé à l'appui de la demande de régularisation et des photos déposées par les requérantes à l'appui de leur réclamation. La décision attaquée n'est ainsi pas spécifiquement motivée par rapport à la hauteur des bâtiments situés en face de l'immeuble concerné mais par rapport aux gabarits d'un ensemble d'immeubles du quartier.

Elle dispose notamment comme suit :

" [...] La faible différence de hauteur, en façade avant, n'a pas davantage d'impact sur la perception du gabarit général du bâtiment dans la rue et son intégration aux gabarits moyens existants dans son environnement.

[...]

p. 3 [de la lettre de réclamation des requérantes] on a vu que le relèvement très faible des hauteurs n'affecte pas la perception générale des gabarits moyens avoisinants".

Le fonctionnaire délégué a estimé quant à lui ce qui suit :

" Considérant que les plans s'avèrent conformes à la décision ministérielle du 28/07/2003 qui déclare que les gabarits du projet sont en équilibre avec les gabarits avoisinants".

Il n'apparaît par conséquent pas que, comme le prétendent les parties requérantes, "l'harmonie de l'intégration de l'immeuble soit tronquée".

Le grief n'est pas fondé.

- Grief n° 4 : La page 2 de l'arrêté attaqué que les requérantes critiquent a pour objet de procéder à une analyse comparative «entre les plans» de 2000 et de la demande actuelle.

En ce qui concerne la hauteur sous corniche en façade arrière, les plans déposés à l'appui de la demande de régularisation mentionnent bien une hauteur de 9,49 mètres (plan PU 05/5). La partie adverse n'a par conséquent pas commis d'erreur de fait lorsqu'elle mentionne cette hauteur dans la décision entreprise. En outre, les requérantes comparent une hauteur sous corniche avec une hauteur mesurée au-dessus de cette corniche.

Le grief est non fondé.

- Grief n° 5 : L'article 113, alinéa 1^{er}, du CWATUP disposait à la date de la décision attaquée, ainsi qu'il suit :

" Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions".

En l'espèce, il est apparu, lors de l'examen de la demande de régularisation, que les lucarnes prévues au projet, autorisées par le permis d'urbanisme du 19 juillet 2000 et modifiées à la suite du relèvement de la hauteur sous corniche du bâtiment, dérogeaient au R.C.U. entré depuis lors en vigueur (article V.A.7.5).

Une dérogation a donc été sollicitée sur ce point. Cette dérogation a été accordée par le fonctionnaire délégué. La décision attaquée est motivée comme suit à cet égard :

" d) Enfin, les lucarnes ont dans leur configuration générale été autorisées dans le cadre du permis initialement délivré. Leurs longueurs, supérieures à celle prescrite par le règlement communal d'urbanisme entré en vigueur postérieurement à ce permis ne mettent pas en péril le cadre de l'architecture traditionnelle montoise dans cette rue où se côtoient des bâtiments de styles et époques variés. Par ailleurs, la lucarne arrière n'est pas visible de la rue et la lucarne avant est vue en oblique, compte tenu de l'étroitesse de la rue, ce qui réduit visuellement sa largeur réelle".

Une telle motivation ne dénature pas l'article 113 du CWATUP et contient les raisons pour lesquelles la première partie adverse estime que la dérogation sollicitée, relative aux lucarnes, est compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions du R.C.U. Il ne peut être déduit du fait que la ville considère que des "bâtiments de styles et époques variés" se côtoient dans la rue que cette dernière reconnaîtrait implicitement que l'immeuble litigieux serait lui-même disharmonieux, au niveau de ses lucarnes, dans le contexte du périmètre d'intérêt culturel, historique

ou esthétique dans lequel il est situé et que, par conséquent, les conditions visées à l'article 113 précité ne seraient pas remplies. Une telle appréciation n'est pas non plus manifestement erronée sur le vu des pièces du dossier administratif et notamment des reportages photographiques produits par les parties.

Une dérogation ne serait pas compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique à la base des prescriptions auxquelles il est dérogé, uniquement parce que l'objet de la dérogation serait peu visible ou ne serait pas visible depuis la rue. Cette considération n'est cependant pas isolée et, comme il a été précisé ci-dessus, elle vient en l'espèce exprimer la compatibilité du projet au regard des conditions fixées à l'article 113 précité.

Le grief n'est pas fondé.

- Grief n° 6 : Les parties requérantes ne précisent pas en quoi la modification des lucarnes du côté rue serait de nature à perturber le cadre de vie des habitants, sachant en outre que leur habitation est située à l'arrière de la construction litigieuse.

En tout état de cause, comme relevé précédemment, il ressort à suffisance de la décision entreprise que la partie adverse a pris en compte l'impact des lucarnes en question sur les propriétés voisines, lucarnes dont le principe même avait été accepté dans le cadre du permis du 19 juillet 2000, non contesté. Ainsi, il est précisé ce qui suit :

- " b) [...] On peut établir de ces deux éléments d'analyse que les vues arrière ne sont pas modifiées entre le projet initial et le projet déposé en régularisation; que le rehaussement de la corniche aura par contre un impact positif sur l'habitabilité des chambres du dernier niveau, sans compromettre l'éclairage de la parcelle voisine conditionné par la hauteur de toiture.
Celle-ci, réalisée avec une hauteur de + 23cm seulement par rapport à la hauteur autorisée n'a pas d'incidence supplémentaire sur les propriétés voisines.
[...]
- d) Enfin, les lucarnes ont dans leur configuration générale été autorisées dans le cadre du permis initialement délivré. Leurs longueurs, supérieures à celle prescrite par le règlement communal d'urbanisme entré en vigueur postérieurement à ce permis ne mettent pas en péril le cadre de l'architecture traditionnelle montoise dans cette rue où se côtoient des bâtiments de styles et époques variés. Par ailleurs, la lucarne arrière n'est pas visible de la rue et la lucarne avant est vue en oblique, compte tenu de l'étroitesse de la rue, ce qui réduit visuellement sa largeur réelle".

Les requérantes ne démontrent pas que cette motivation serait erronée ou entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

- Grief n° 7 : L'article 341 du CWATUP ne prévoit l'organisation d'une réunion de concertation que dans les cas visés à l'article 330, 7° et 13°, c'est-à-dire lorsque la demande de permis est relative à certaines constructions groupées ou lorsque la demande de permis concerne les voiries publiques de la Région classées en réseau interurbain par l'arrêté ministériel du 11 août 1994.

En l'espèce, la demande de permis d'urbanisme litigieuse ne concernant aucune de ces deux catégories de travaux, une telle réunion ne devait pas être organisée par l'administration.

Le grief manque en droit.

- Griefs n°s 8 et 9 : Ces griefs, qui ont trait au revirement d'attitude du fonctionnaire délégué et de la C.C.A.T., ont été examinés dans le cadre de l'examen du premier moyen.
- Grief n° 10 : Les parties requérantes estiment que les balcons, dès lors qu'ils sont combinés avec la lucarne arrière, ont été réalisés en toiture et qu'à ce titre ils nécessitaient une dérogation. Dans leur lettre de réclamation du 12 juillet 2004 (page 4), elles citent l'article V.A.4.5, § 2, du R.C.U.

Selon cet article, "Les toitures ne peuvent comporter de balcons, y compris escamotables, même combinés avec une fenêtre de toiture".

Dans la décision attaquée, la partie adverse a répondu comme suit à cette réclamation :

" p. 4 la référence à l'article V.A.4.5. § 2 n'est pas correcte; les balcons ne sont pas réalisés dans la toiture".

Une telle affirmation n'apparaît pas comme étant erronée dès lors que, selon les plans, les balcons litigieux, bien que combinés avec des fenêtres de toiture, ne sont pas eux-mêmes réalisés dans la toiture. A priori, l'article V.A.4.5, §2, n'interdit par conséquent pas leur réalisation.

Le grief manque en fait.

- Grief n° 11 : Selon l'article V.A.7.1, §2, du R.C.U. :
- " Cette ordonnance [de façade] est structurée suivant un rythme vertical dominant. Celui-ci s'affirme par :
- A. la position des baies et ouvertures dans la façade et leur alignement les unes par rapport aux autres horizontalement et verticalement au sein d'une même travée. La possibilité d'opérer des regroupements de baies peut être autorisée, en

particulier au dernier niveau sous corniche, où une plus grande liberté de composition est admise.
[...]".

Il ne peut être déduit de cet article, contrairement à ce qu'affirment les parties requérantes, que ce dernier exclut implicitement le regroupement de lucarnes. Si, comme elles le soutiennent, il faut comprendre la notion de "baie" comme incluant celle de "lucarne", le fait que le R.C.U. indique que le regroupement de baies peut être autorisé en particulier au dernier niveau sous corniche n'exclut pas le regroupement de lucarnes, au-dessus de la corniche. Par ailleurs, l'article V.A.7.5 du R.C.U., non cité sur ce point par les parties requérantes, n'exclut pas non plus un tel regroupement. Aucune dérogation au R.C.U. ne devait par conséquent être sollicitée et accordée à cet égard.

C'est à juste titre que la première partie adverse a estimé, dans la décision attaquée, ce qui suit :

" p. 4 l'évocation à l'article V.A.7.1. § 2 relève d'une mauvaise interprétation de cet article. Rien n'interdit au règlement qu'une lucarne soit éclairée par un «groupement» de châssis".

Le grief manque en droit.

- Grief n° 12 : L'affirmation contenue dans la décision attaquée selon laquelle "p. 4 la hauteur du mur évoqué est le résultat du projet approuvé en 2000" apparaît comme étant erronée, sans pour autant que cette inexactitude puisse justifier l'annulation du permis.

L'article V.A.7.11., § 2, du R.C.U. dispose comme suit :

" § 2. Les clôtures entre cours et jardins contigus sont constituées :

- d'une haie d'une hauteur comprise entre 1,50 et 3 m. Un treillis tendu à larges mailles d'une hauteur maximum de 2 m peut être intégré dans la haie pour autant que ce dernier soit parfaitement camouflé;
- d'un mur en maçonnerie traditionnelle similaire au matériau en façade d'une hauteur comprise entre 1,50 et 3 m;
- d'un ensemble constitué d'un muret en maçonnerie traditionnelle, surmonté d'une grille traditionnelle ouvragée, le tout d'une hauteur comprise entre 2 et 3,50 m".

Cette disposition n'était pas applicable au mur érigé à l'aplomb de la cour voisine.

Quant au fait que l'exhaussement réalisé créerait "une nouvelle situation d'insalubrité en matière d'éclairage naturel au niveau du rez-de-chaussée de cette maison [située au numéro 3 de la rue de Cantimpret], lequel constituerait un dangereux précédent pour les habitations du quartier", il convient de relever, d'une

part, que les parties requérantes, en ce qu'elles critiquent la situation par rapport à la maison d'habitation située au numéro 3 de la rue de Cantimpret, n'occupent pas cette maison et n'en sont pas propriétaires, ces derniers n'ayant par ailleurs pas déposé de réclamation dans la cadre de la construction et de la régularisation de l'immeuble litigieux. A cet égard, elles n'ont pas intérêt au grief. D'autre part, quant au fait qu'une telle situation pourrait constituer un dangereux précédent pour les habitations du quartier, une telle affirmation constitue une simple allégation, non autrement étayée. Le grief est irrecevable sur ce point à défaut de précision.

Le grief n'est pas fondé.

- Grief n° 13 : L'avis d'urbanisme du 30 juin 2004 mentionne que la demande de permis d'urbanisme visant à la régularisation d'un immeuble à appartements déroge aux articles V.A.4.2, § 1^{er} (forme de la toiture) et V.A.7.5, § 1^{er} (hauteur et longueur des lucarnes) du R.C.U.

Dans sa proposition motivée au fonctionnaire délégué du 29 décembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons fait état de dérogations aux articles V.A.4.2 (forme de la toiture (avec terrassons)) et V.A.7.5, § 1^{er} (longueur et hauteur des lucarnes) du R.C.U.

Le fonctionnaire délégué, dans sa décision du 28 février 2005, mentionne quant à lui les articles V.A.4.2 (toiture avec terrasson) et V.A.7.5, §2 (largeur et hauteur des lucarnes). Il conclut en indiquant : "J'accorde les dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme proposées par le Collège Echevinal aux conditions fixées par celui-ci ainsi qu'à celles du service urbanisme de l'Administration Communale".

Enfin, la décision attaquée fait état des articles V.A.4.2 (forme de la toiture (avec terrassons)) et V.A.7.5, § 1^{er} (longueur et hauteur des lucarnes) du R.C.U. et se réfère à la décision du fonctionnaire délégué.

L'article V.A.4.2 du R.C.U. dispose comme suit :

- " § 1. Les volumes principaux comportent une toiture à versants droits, se rejoignant au faîte.
§ 2. Les versants non mansardés des toitures sont en pente continue de minimum 35° et maximum 50°. L'inclinaison est de préférence et dans la mesure du possible parallèle à celle des volumes contigus, pour autant que ces volumes comportent des toitures qui répondent aux prescriptions du présent règlement.
§ 3. Toute toiture couvrant un volume principal, y compris une toiture à la Mansart, s'inscrit obligatoirement dans un demi cylindre de diamètre égal à la profondeur de ce volume et dont le centre se trouve à la moitié de cette profondeur, à même hauteur que le niveau de l'intersection entre le plan du versant et celui de la façade".

L'article V.A.7.5, §§ 1^{er} et 2, du R.C.U. dispose quant à lui ce qui suit :

- " § 1. La création de nouvelles lucarnes ou fenêtres de toiture peut être autorisée.
§ 2. Les lucarnes et les fenêtres de toiture sont en harmonie avec l'architecture de la façade. Toute nouvelle lucarne et fenêtre de toiture répond aux conditions suivantes :
- A. La disposition tient compte de l'ordonnance de la façade, en particulier du rythme des fenêtres;
 - B. Les lucarnes et fenêtres de toiture sont placées entièrement dans la moitié inférieure des versants. Dans une toiture à la Mansart, seule la création de lucarnes placées dans le brisis peut être autorisée. Dans le brisis d'une toiture à la Mansart, le remplacement d'une lucarne ou d'un œil-de-bœuf par une simple fenêtre de toiture est donc interdit;
 - C. La largeur cumulée des lucarnes ne peut excéder la moitié de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'intègrent, mesurée au niveau de l'intersection entre le plan de la façade à rue et celui du versant".

La première partie adverse justifie comme suit la dérogation relative à la forme de la toiture (toiture avec plateforme) :

- " c) Le projet initial fait l'objet d'un permis avec dérogation motivée proposée et accordée sur la forme de la toiture. La présente demande implique les mêmes dérogations et les motifs qui avaient justifié la dérogation dans le cadre du dossier initial restent d'actualité dans le nouveau cadre réglementaire des prescriptions (RCU) : limitation de la hauteur hors tout de la construction, équilibrage des gabarits proposés par rapport aux gabarits avoisinants; impact limité du pignon droit de la construction sur la parcelle voisine".

Il ressort des plans ainsi que de la justification de la dérogation que celle-ci est sollicitée par rapport à l'article V.A.4.2 dans son ensemble. En tout état de cause, en l'espèce, le non-respect du paragraphe 1^{er} entraîne le non-respect des paragraphes 2 et 3.

Quant à la dérogation relative à la largeur et la hauteur des lucarnes, la première partie adverse la justifie comme suit :

- " d) Enfin, les lucarnes ont dans leur configuration générale été autorisées dans le cadre du permis initialement délivré. Leurs longueurs, supérieures à celle prescrite par le règlement communal d'urbanisme entré en vigueur postérieurement à ce permis ne mettent pas en péril le cadre de l'architecture traditionnelle montoise dans cette rue où se côtoient des bâtiments de styles et époques variés. Par ailleurs, la lucarne arrière n'est pas visible de la rue et la lucarne avant est vue en oblique, compte tenu de l'étroitesse de la rue, ce qui réduit visuellement sa largeur réelle".

La dérogation sollicitée est une dérogation au paragraphe 2 de l'article V.A.7.5 comme le précise le fonctionnaire délégué dans sa décision. Une dérogation au paragraphe 1^{er} de cet article n'aurait en tout état de cause pas de sens en l'espèce; la mention du paragraphe 1^{er} est le fruit d'une erreur purement matérielle. La décision attaquée ne permet aucun doute à ce sujet.

Il résulte de ce qui précède que les articles du R.C.U. auxquels une dérogation est accordée par la décision entreprise sont identifiés avec suffisamment de précision, sans que l'on puisse déceler une erreur dans les motifs ou une erreur manifeste d'appréciation.

Le grief est non fondé.

- Grief n° 14 : Si certaines erreurs ont pu être décelées en ce qui concerne les plans ou la décision entreprise, il a été établi lors de l'examen des griefs antérieurs que ces inexactitudes n'étaient pas de nature à induire l'administration en erreur et que cette dernière a pu statuer en toute connaissance de cause, sans que l'on puisse qualifier sa décision d'arbitraire. L'existence du R.C.U. n'est par conséquent pas remise en cause par cette décision. De même, il n'est pas porté atteinte aux "droits élémentaires de tout citoyen", lesquels ne sont par ailleurs pas autrement identifiés.

Le grief est non fondé.

- Grief n° 15 : Ce grief, relatif à l'évocation de l'article V.A.7.1, § 2, B, du R.C.U. devenu sans objet vu les conditions assortissant la décision attaquée, n'appelle pas de commentaire.
- Grief n° 16 : En ce qui concerne ce grief, il est renvoyé à l'examen du grief n° 14.
- Grief n° 17 : Ce grief, qui critique l'absence de sanction en ce qui concerne le non-respect du permis de bâtir, le non-respect d'une injonction d'arrêt des travaux et l'acharnement à mettre l'administration et les voisins devant le fait accompli, échappe à la compétence du Conseil d'Etat;

Considérant que le second moyen n'est en conséquence pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le douze février deux mille treize 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.