

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.883 du 13 juin 2013

A. 200.735/XIII-5926

En cause : **ABRAHAM** Pascal,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie TISON, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 21 juin 2011 par Michel ABRAHAM et Pascal ABRAHAM qui demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 17 mars 2011 refusant un permis d'urbanisme en vue de régulariser la transformation en logements collectifs de deux immeubles situés à Mons, chaussée de Bruxelles, n^{os} 79-81;

Vu l'arrêt n° 221.481 du 22 novembre 2012 rejetant la requête en annulation en tant qu'elle est introduite par Michel ABRAHAM et liquidant les dépens à sa charge, rouvrant les débats, chargeant le membre de l'auditorat désigné par M. l'Auditeur général de poursuivre l'instruction et réservant les dépens pour le surplus;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 13 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et la demande de poursuite de la procédure de la partie adverse ainsi que la lettre du 21 janvier 2013 valant dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 26 avril 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 mai 2013 à 09.30 heures;

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

Entendu, en ses observations, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier auditeur;

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

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

1. Le 27 juillet 2007, Pascal ABRAHAM et Michel ABRAHAM introduisent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la régularisation et la transformation de deux immeubles en logements collectifs, sur un bien sis à Mons, chaussée de Bruxelles, n^{os} 79-81.

Le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage et en "aire B de première couronne" au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) du 19 janvier 2001, modifié le 21 avril 2006.

Le formulaire de demande de permis d'urbanisme expose qu'une dérogation est nécessaire sur la base des articles 414 et 415 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP) (accès pour les personnes à mobilité réduite), au motif que le bâtiment possède deux marches en façade avant.

Le bâtiment comprend :

- au rez-de-chaussée : trois studios (dont un avec sanitaires communs);
- au 1^{er} étage : trois logements collectifs et une cuisine commune;
- au 2^{ème} étage: un logement collectif avec une cuisine et une salle d'eau.

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement rapporte que le bâtiment a été transformé en 2002. A cette époque, les deux habitations ont été transformées en 9 logements collectifs sans permis d'urbanisme préalable et un dossier de régularisation a été introduit en 2003, à la suite duquel les demandeurs se sont vu notifier un refus. Le dossier actuel concerne toujours une régularisation, mais aussi une transformation pour réaménager l'ensemble des 9 anciens logements collectifs en 2 studios et 5 logements collectifs. Les travaux sont majoritairement des travaux intérieurs consistant dans le démontage de cloisons, l'aménagement d'une cuisine et de pièces d'eau. L'annexe doit également s'agrandir pour s'implanter en mitoyenneté.

2. Une enquête publique est organisée du 24 août au 7 septembre 2007 pour les motifs suivants : articles 414 et 415 du CWATUP (accessibilité des personnes à mobilité réduite, marches en façade avant). L'enquête ne suscite aucune réclamation.

3. Le 27 novembre 2007, le collège communal de Mons émet un avis favorable pour les motifs suivants :

" [...] Considérant que le projet consiste à régulariser deux immeubles divisés en 2 studios et logements collectifs;
Considérant [que] les normes de salubrité tant au niveau du RCU de 2001 qu'au niveau du Code Wallon du Logement sont respectées;
Considérant [que] la profondeur retenue, le gabarit et l'implantation du volume secondaire sont conformes au RCU;
Considérant qu'une dérogation aux articles 414-415 du CWATUP est néanmoins nécessaire au vu des marches présentes en façade avant;
Vu le rapport du Service Incendie;
Considérant que l'enquête publique n'a suscité aucune réclamation".

4. Le 28 décembre 2007, le fonctionnaire délégué refuse la dérogation pour les motifs suivants :

" [...] Considérant qu'au Règlement Communal d'Urbanisme, d'application depuis le 19/01/2001, le projet se situe en aire B, de la première couronne;

Considérant que ce projet concerne la transformation de deux maisonnettes en sept studios (au lieu de neuf réalisés en infraction et ayant fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en date du 19/11/2003);

Considérant que le Collège relève que le projet ici présenté n'est pas conforme aux articles 414 et 415 du C.W.A.T.U.P. relatifs à l'accès par les personnes à mobilité réduite;

Attendu que l'enquête publique, réalisée du 24/08/2007 au 07/09/2007, en application de l'article 330-11° du C.W.A.T.U.P. sur ce point de dérogation, n'a suscité aucune réclamation;

[...]

Vu le rapport favorable du Collège Communal proposant la dérogation au C.W.A.T.U.P. [...];

Considérant que la dérogation aux articles 414 et 415 du C.W.A.T.U.P. est nécessaire étant donné que le hall commun du rez-de-chaussée n'est accessible que depuis les marches existantes de l'entrée de l'immeuble;

Considérant que dans son refus du 19/11/2003, le Collège Communal avait judicieusement indiqué que :

- la profondeur du bâtiment portée au maximum de ce qui est autorisé au R.C.U. pour créer neuf logements collectifs de dimensions minimales et la volonté d'exploiter jusqu'à dans les derniers cm³ disponibles le volume de toiture, montrent le souci lucratif du demandeur d'exploiter au maximum le bâtiment;
- la profondeur de 17 mètres du bâtiment n'est pas conforme à l'article V.B.2.4. § 8 du R.C.U. qui indique que toute nouvelle façade arrière doit être implantée de manière à assurer un raccord harmonieux avec les façades arrière des constructions voisines; que cette situation n'est pas rencontrée puisqu'en l'occurrence, la façade arrière projetée dépasse de plus de 6 mètres la façade arrière du bâtiment voisin (de droite);

Considérant que si le nombre de logements est passé de neuf à sept, la profondeur n'a pas changé, et que cette non-conformité au R.C.U. existe toujours;

Considérant que le «projet» modifié présente toujours également un programme surchargé eu égard aux maisons existantes et aux surfaces exploitées;

Considérant que le R.C.U. d'application depuis le 19/01/2001 et donc d'application lors des travaux indiquait en son article IV.E.3.1. «Critères de salubrité» que la surface du logement collectif devait atteindre au moins 12 m² pour une personne et 15 m² pour deux personnes;

Considérant que les logements 1, 4, 5 et 6 (rez et premier étage) ne présentent qu'une superficie de 12 et 13 m²; que si celle-ci est «juste» conforme aux normes, elle n'en reste pas moins exigüe;

Considérant que lesdits logements ne possèdent pas de sanitaires, qu'une seule minuscule salle d'eau collective située sous combles est prévue pour cinq logements;

Considérant de plus que le logement sous combles (n° 7) ne dispose d'aucune vue directe vers l'extérieur (uniquement des velux) et que l'«espace» chambre ne présente qu'une largeur de 1,06 mètre sous 2 mètres de plafond;

Considérant que les logements 2 et 3 du rez-de-chaussée sont majoritairement construits dans le volume secondaire construit en infraction;

Considérant que les aménagements apportés par rapport au précédent dossier refusé sont bien insuffisants pour garantir une qualité de vie satisfaisante aux occupants;

Considérant que vivre dans un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles est l'objectif poursuivi par le Code Wallon du Logement;

Considérant qu'en-dessous de 15 m², le logement collectif est considéré comme «surpeuplé»;

Considérant que le projet déposé traduit toujours la volonté de rechercher la rentabilité au détriment de la qualité de vie;

Considérant en outre qu'un espace de +/- 16 centimètres selon le plan (davantage selon la photo) a été «oublié» entre le volume secondaire et la construction voisine de gauche;

Considérant que cet espace, inaccessible à l'entretien, risque de poser des problèmes (humidité, dépôts, détritiques, ...);

Considérant que cette implantation est non conforme à l'article V.B.2.6. du R.C.U. (de 2001) indiquant que tout volume secondaire doit être implanté soit sur une limite latérale mitoyenne, soit avec un recul d'au moins 2 mètres;

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

Considérant que dans le cas présent, il n'y a pas lieu d'accorder la dérogation au C.W.A.T.U.P., le projet étant en plus non conforme au R.C.U. et présentant un programme surchargé ne garantissant pas la qualité du cadre de vie prônée par l'article 1^{er} du C.W.A.T.U.P."

5. Le 22 janvier 2008, le collège communal de Mons refuse le permis d'urbanisme, au motif que le fonctionnaire délégué a refusé la dérogation sollicitée.

6. Le 12 février 2008, Pascal ABRAHAM et Michel ABRAHAM introduisent un recours contre cette décision de refus de permis d'urbanisme auprès du Gouvernement wallon. Le recours est motivé de la manière suivante :

- " Nous avons soulevé à la lecture de la présente décision de refus une erreur concernant la profondeur du bâtiment. En effet, la profondeur est conforme au nouve[au] RCU de la ville de MONS (février 2006).
De plus, nous pensons que les plans de situation existante et de situation projetée ont été confondus, et cela à plusieurs niveaux.
- D'abord, le logement n° 1 n'a pas une superficie de 12 ou 13 m² mais bien de 22,3 m².
 - Ensuite, la salle d'eau située sous combles ne sert pas à 5 logements comme indiqué sur le refus. Un des logements du rez-de-chaussée bénéficie d'une douche et d'un WC commun à côté de son logement (les autres sont des appartements avec sanitaires privés). La salle de bain du dernier étage sert au logement situé sous les combles et aux 3 logements du 1^{er} étage qui profitent également de la douche et du WC du rez-de-chaussée.
 - Enfin, la situation projetée montre bien que l'espace entre la nouvelle annexe et le bâtiment voisin n'existera plus. Pour information, «l'espace de 16 cm» est simplement l'épaisseur d'un couvre-mur".

7. Le 19 mars 2008, la commission d'avis sur les recours émet un avis défavorable pour les motifs suivants :

" [...]

que la DGATLP soulève également des dérogations au règlement communal d'urbanisme de 2001 en ce qui concerne :

- VB 2.4 § 8 raccord harmonieux des façades arrière;
- VB 2.6 le recul latéral ne fait pas 2 mètres;
- VB 3.2 le volume secondaire fait 4,70 m à l'arrière;
- VB 7.1 rythme des baies en façade arrière;
- VB 7.5 § 2 fenêtres de toit en façade avant;

que la DGATLP soulève encore des dérogations au règlement communal d'urbanisme de 2006 en ce qui concerne : «VB 3.9 §2 §4 et VB 4.2 §2 - examen non exhaustif;

Compte tenu de ce qu'indépendamment des dérogations aux règlements susvisés et malgré la diminution des kots qui sont passés de 9 à 7 par rapport au précédent dossier, la Commission estime que l'aménagement proposé dans la présente demande est le fruit d'une surexploitation du bâtiment et du parcellaire; que cette densité de kots par rapport à l'espace disponible ne saurait assurer un cadre de vie de qualité et a fortiori ne saurait rencontrer de manière durable les besoins sociaux; que la présente demande ne s'inscrit donc nullement dans la politique d'aménagement menée par la Région wallonne dont les objectifs sont en outre repris à l'article 1^{er} du CWATUP".

8. Le 23 mai 2008, le conseil des demandeurs fait parvenir au ministre une lettre exposant :

- d'une part, les raisons pour lesquelles les dérogations sollicitées pourraient être accordées :
- " Pour ce qui concerne les dérogations aux articles 414 et 415 du CWATUP relatifs à l'accès aux personnes à mobilité réduite, mes clients tiennent à souligner qu'ils aménagent d'anciens immeubles et que, partant, ils ne peuvent techniquement réaliser certains travaux de mise en conformité avec les normes d'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite.

Etant donné la configuration des constructions et des lieux, il est ainsi matériellement impossible de supprimer les marches devant la porte d'entrée. De même, le sens d'ouverture de certaines portes et la largeur des couloirs ne peuvent être modifiés car ils sont tributaires de la conception même des bâtiments.

Dans la mesure où il est techniquement impossible de satisfaire à certaines des exigences des articles 414 et 415 du CWATUP, les dérogations sollicitées par les demandeurs de permis peuvent être accordées à titre exceptionnel sur la base des articles 113 et 114 du CWATUP";

- " [...] en l'espèce, étant donné le contexte architectural environnant, il s'impose de constater que le projet s'insère sans heurt au sein des différentes habitations de la chaussée de Bruxelles.

La plupart des maisons avoisinantes sont identiques tant en façade qu'à l'arrière en présentant des extensions sans recherche architecturale spécifique.

Par ailleurs, le projet ne cause aucune nuisance de quelque nature que ce soit pour les habitations voisines. Il ne met donc pas en péril la destination de la zone, à savoir l'habitat en centre urbain.

A ce propos, le reportage photographique déposé par les demandeurs de permis témoigne éloquemment de ce que le projet ne choque pas l'œil et s'intègre à l'environnement bâti.

En conséquence de tout ceci, les dérogations au RCU toutes versions confondues peuvent être accordées à titre exceptionnel";

- d'autre part, les raisons pour lesquelles le projet n'entraîne pas une surexploitation des bâtiments :

" A ce sujet, il est tout d'abord pour le moins cocasse de noter que toutes les instances consultées, que cela soit en première instance ou sur recours, s'accordent pour reconnaître que le projet respecte les dispositions du Code Wallon du Logement et du RCU relatives aux normes de salubrité (notamment en termes de densité).

La densité du projet a été réduite par rapport à la situation initiale, d'une part, et n'a rien d'exceptionnel au regard de sa situation en centre urbain, d'autre part. En effet, une telle densité est fréquente en Ville.

Enfin, l'article 1^{er} du CWATUP dispose que les autorités publiques sont les garantes, notamment, de la qualité du cadre de vie des habitants et veillent à ce que les projets rencontrent de manière durable les besoins sociaux.

Or, in casu, le projet offre un cadre de vie agréable aux résidents des deux immeubles appartenant aux demandeurs. En effet, l'agencement des lieux, l'espace disponible pour chaque locataire, la finition des aménagements, la luminosité de chaque kot ou studio, les accès aux sanitaires, ... constituent tous les éléments nécessaires à un cadre de vie accueillant et à un confort tout à fait satisfaisant comme en témoigne, du reste, le reportage photographique déposé par les demandeurs de permis lors de leur audition par la Commission d'Avis sur les Recours.

Par ailleurs, le projet met à la disposition d'étudiants des logements confortables, ce qui répond au besoin social indiscutable de fournir aux étudiants d'une cité universitaire telle que la Ville de Mons des endroits confortables et agréables où loger et étudier.

Pour tous ces motifs, il convient de reconnaître que c'est à tort qu'il est considéré que le projet surexploite les bâtiments et ne répond pas aux exigences de l'article 1^{er} du CWATUP".

9. Le 29 octobre 2008, Pascal ABRAHAM et Michel ABRAHAM adressent une lettre de rappel au Gouvernement wallon, qui est réceptionnée le 30 octobre 2008.

10. Le 1^{er} décembre 2008, la partie adverse refuse le permis d'urbanisme pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme est en vigueur depuis le 19 janvier 2001 sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé en aire B de la première couronne audit règlement;

Considérant qu'une modification dudit règlement communal a été approuvée par Arrêté du Gouvernement wallon du 21 avril 2006 et est entrée en vigueur le 1^{er} juin 2006;

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

Considérant que les aménagements sollicités ont débuté sans permis; que, dans le courant de l'année 2003, une demande de permis, visant la transformation des deux habitations, la construction d'une extension à l'arrière de ces maisons et l'aménagement de 9 logements collectifs ainsi que la rénovation d'annexes existantes en fond de parcelle, a été introduite sur injonction de l'administration, mise au courant des faits par les services de la police; qu'un refus a été délivré en date du 19 novembre 2003 par le Collège [des bourgmestre et échevins]; qu'un recours a été introduit à l'encontre de cette décision; que le refus du permis d'urbanisme a été confirmé ce jour dans le cadre de la procédure de recours;

Considérant que la présente demande dont recours est assez similaire à la précédente demande susmentionnée; qu'il y a cependant lieu de relever certaines modifications, notamment, l'élargissement, jusqu'à la mitoyenneté, du volume arrière de l'habitation sise au n° 79, la modification des baies au niveau de la façade arrière ainsi qu'un réaménagement intérieur ramenant le nombre de logements de 9 à 7;

Considérant que, selon le Collège communal, les aménagements litigieux ne respectent pas le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, repris aux articles 414 et suivants du Code, eu égard à la présence de deux marches d'escalier à l'entrée;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 27 novembre 2007 est défavorable;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, en vertu de l'article 330, 11° du Code, du 24 août au 7 septembre 2007;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite;

[...]

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier que, d'une part, la demande déroge au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, repris aux articles 414 et suivants du Code;

Considérant, d'autre part, que la conformité de la demande par rapport au règlement communal d'urbanisme doit également être examinée; qu'en l'espèce,

les prescriptions du règlement communal d'urbanisme ont été modifiées en 2006; que, conformément à l'article 155, § 6 du Code, la réglementation en vigueur soit lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit lors du dépôt de la demande, est applicable; que la réglementation du règlement communal d'urbanisme non modifié semble plus favorable aux demandeurs;

Considérant qu'en l'espèce, la demande déroge aux prescriptions sur les points suivants :

- Article V.B.2.4 §8 (RCU 2001), imposant, pour toute nouvelle façade arrière, un raccord harmonieux avec les façades arrière des constructions voisines;

Considérant en l'espèce, qu'à la lecture de l'extrait cadastral, il apparaît que la propriété de gauche entoure complètement la propriété des requérants; qu'il n'est donc pas possible de prendre une façade arrière en considération de ce côté gauche; que seul le bâtiment de droite doit être pris comme référence; que l'extension, prévue à l'arrière des deux habitations, dépasse de plus de 6 m la façade arrière du bâtiment de droite et, en conséquence, ne rencontre pas la situation imposée par l'article susmentionné;

- Article V.B.2.9 (RCU 2001), imposant une distance minimale de 5 mètres entre les annexes et les volumes secondaires;

Considérant que les annexes à rénover ne respectent pas ces dispositions mais qu'elles sont existantes;

Considérant que les mesures de publicité n'ont pas porté sur les points de dérogations par rapport aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme;

Considérant qu'en tout état de cause, il y a lieu de se rallier intégralement à la position de la Commission d'avis, laquelle estime «qu'indépendamment des dérogations aux règlements susvisés et malgré la diminution des kots qui sont passés de 9 à 7 par rapport au précédent dossier, la Commission estime que l'aménagement proposé dans la présente demande est le fruit d'une surexploitation du bâtiment et du parcellaire; que cette densité de kots par rapport à l'espace disponible ne saurait assurer un cadre de vie de qualité et a fortiori ne saurait rencontrer de manière durable les besoins sociaux; que la présente demande ne s'inscrit donc nullement dans la politique d'aménagement menée par la Région wallonne dont les objectifs sont en outre repris à l'article 1er du CWATUP»;

Considérant qu'au vu des éléments mentionnés, le permis ne peut être délivré".

11. Michel ABRAHAM et Pascal ABRAHAM introduisent un recours en annulation contre cette décision de refus. L'arrêt n° 211.016 du 3 février 2011 annule l'acte attaqué pour les motifs suivants :

- " Considérant qu'en ce qui concerne la demande de dérogation aux articles 414 et 415 du CWATUP (accessibilité des personnes à mobilité réduite), l'acte attaqué se contente de relever que l'objet de la demande de permis déroge à ces dispositions, mais ne répond pas à l'argumentation circonstanciée développée dans la lettre que les requérants ont adressée au ministre le 23 mai 2008, dans laquelle ils expliquaient qu'il était techniquement impossible, compte tenu de l'ancienneté de l'immeuble, de supprimer les marches se trouvant devant la porte d'entrée et de modifier le sens d'ouverture de certaines portes, ainsi que la largeur des couloirs;

Considérant qu'en ce qui concerne le refus de dérogation à l'article V.B.2.4, § 8, du R.C.U., cette disposition est rédigée comme suit :

« Toute nouvelle façade arrière doit être implantée de manière à assurer un raccord harmonieux avec les façades arrière des constructions voisines, en particulier lorsque les façades ne se trouvent pas dans un même plan [...]»;

que l'acte attaqué relève que «l'extension, prévue à l'arrière des deux habitations, dépasse de plus de 6 m la façade arrière du bâtiment de droite et, en conséquence, ne rencontre pas la situation imposée par l'article susmentionné»; que, ce faisant, l'acte attaqué n'explique pas en quoi un tel dépassement ne présenterait pas un raccord harmonieux avec les façades arrière des constructions voisines; qu'en outre, l'acte attaqué ne répond pas à l'argument exposé par les requérants dans leur courrier du 23 mai 2008 susvisé, selon lequel «la plupart des maisons avoisinantes sont identiques tant en façade qu'à l'arrière en présentant des extensions sans recherche architecturale spécifique»;

Considérant qu'en ce qui concerne le refus de dérogation à l'article V.B.2.9 du R.C.U., cette disposition est rédigée comme suit :

« §1^{er} Le(s) volume(s) annexe(s) est (sont) implanté(s) dans une emprise complémentaire de bâtisse séparée de l'emprise prédominante. La distance minimale entre l'emprise prédominante et l'emprise complémentaire est de 5 m.
[...]»;

Considérant qu'il y a lieu de constater que le motif selon lequel «les annexes à rénover ne respectent pas ces dispositions mais qu'elles sont existantes», est obscur et donc inadéquat; qu'en effet, le projet soumis à autorisation ne portait pas sur l'implantation d'une annexe; que, dès lors, l'article V.B. 2.9 du R.C.U. qui porte sur l'implantation de nouvelles annexes n'était pas applicable; qu'il en résulte que ce motif n'est en toute hypothèse pas fondé en droit; que la première branche du moyen est fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que l'acte attaqué relève que «la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 27 novembre 2007 est défavorable», mais n'expose pas expressément que l'auteur de l'acte attaqué partage l'opinion du fonctionnaire délégué quant à la superficie du logement n° 1, quant au partage des sanitaires communs et quant à l'existence d'un espace de 16 centimètres entre la nouvelle annexe et le bâtiment voisin; qu'en se référant purement et simplement à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et sans répondre à la réclamation des requérants à l'encontre de cet avis, le ministre n'a pas motivé à suffisance de droit sa décision; que la deuxième branche du moyen est fondée;

Considérant, sur la troisième branche, que l'acte attaqué est motivé de la manière suivante en ce qui concerne le reproche de surexploitation du bâtiment :

« Considérant qu'en tout état de cause, il y a lieu de se rallier intégralement à la position de la Commission d'avis, laquelle estime "qu'indépendamment des dérogations aux règlements susvisés et malgré la diminution des kots qui sont passés de 9 à 7 par rapport au précédent dossier, la Commission estime que l'aménagement proposé dans la présente demande est le fruit d'une surexploitation du bâtiment et du parcellaire; que cette densité de kots par rapport à l'espace disponible ne saurait assurer un cadre de vie de qualité et a fortiori ne saurait rencontrer de manière durable les besoins sociaux; que la présente demande ne s'inscrit donc nullement dans la politique d'aménagement menée par la Région wallonne dont les objectifs sont en outre repris à l'article 1^{er} du CWATUP"»;

Considérant que cette motivation est trop générale pour répondre à l'exigence de motivation adéquate prévue par la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'en effet, ces motifs n'expliquent pas en quoi l'aménagement proposé entraînerait une surexploitation du bâtiment et du parcellaire, ni pour quelle raison le nombre de logements, malgré une réduction de 9 à 7 par rapport au premier projet, ne pourrait toujours pas assurer un cadre de vie de qualité à ses occupants, ni quelles seraient en l'occurrence les conditions d'un cadre de vie de qualité selon la partie adverse, alors que, et cela n'est pas contesté par la partie adverse, les logements proposés respectent les normes prescrites par le Code wallon du logement, notamment en ce qui concerne leur superficie; que, dans leur courrier du 23 mai 2008 au ministre, les requérants faisaient remarquer que le nombre de logements n'a rien d'exceptionnel compte tenu de la situation des immeubles concernés dans le centre-ville; que l'acte attaqué ne répond pas à cet argument; que la troisième branche du moyen est fondée".

12. Le 21 février 2011, le conseil de Pascal ABRAHAM et Michel ABRAHAM demande au ministre de statuer à nouveau sur le recours dont il est saisi.

13. Le 17 mars 2011, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité rejette le recours et refuse de délivrer le permis. Il s'agit de l'acte attaqué, qui est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que les aménagements sollicités ont débuté sans permis; que, dans le courant de l'année 2003, une demande de permis, visant la transformation des deux habitations, la construction d'une extension à l'arrière de ces maisons et l'aménagement de 9 logements collectifs ainsi que la rénovation d'annexes existantes en fond de parcelle, a été introduite sur injonction de l'administration, mise au courant des faits par les services de la police; qu'un refus a été délivré en date du 19 novembre 2003 par le Collège communal; qu'un recours a été introduit à l'encontre de cette décision; qu'un arrêté du Gouvernement wallon du 1^{er} décembre 2008 a refusé le permis d'urbanisme sollicité; qu'aucun recours au Conseil d'Etat n'a été introduit à l'encontre de cette décision;

Considérant que la présente demande dont recours est assez similaire à la précédente demande susmentionnée; qu'il y a cependant lieu de relever certaines modifications, notamment, l'élargissement, jusqu'à la mitoyenneté, du volume arrière de l'habitation sise au n° 79, la modification des baies au niveau de la façade arrière ainsi qu'un réaménagement intérieur ramenant le nombre de logements de 9 à 7;

Considérant que les plans de 2003 renseignaient une profondeur totale existante de 12,13 mètres pour l'habitation de gauche (n° 79) et de ± 10,6 mètres pour l'habitation de droite (n° 81) (les volumes principaux ayant une profondeur de 7,92 m); que les plans produits ne spécifient que les travaux à réaliser, sans décrire clairement les travaux à régulariser; que même en se référant à ces plans de 2003, il n'est pas aisé de cerner exactement ce qui doit être régularisé (les fenêtres de toiture en façade avant sont-elles à remplacer conformément au plan, les fenêtres de toiture à l'arrière ont-elles été modifiées ... ?);

Considérant que, selon le Collège communal, les aménagements litigieux ne respectent pas le règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à

usage collectif par les personnes à mobilité réduite, repris aux articles 414 et suivants du Code, eu égard à la présence de deux marches d'escalier à l'entrée;

Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal en date du 27 novembre 2007 est défavorable; que le logement 1 est supérieur à 12 ou 13 m²; que les 16 centimètres dessinés sur le plan visent l'épaisseur du couvre-mur; que la salle d'eau sous combles ne sert pas 5 logements;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, en vertu de l'article 330, 11° du Code, du 24 août au 7 septembre 2007;

Considérant qu'aucune réclamation n'a été introduite;

Considérant que les services suivants ont été consultés :

- la Direction des Routes de Mons : que son avis sollicité en date du 17 août 2007 et daté du 5 septembre 2007 est favorable;
- le service Incendie : qu'un premier avis, sollicité en date du 17 août 2007 et daté du 29 août 2007, est défavorable; que, suite aux modifications apportées aux plans, un second avis a été sollicité, en date du 8 octobre 2007; qu'un rapport favorable conditionnel, daté du 8 novembre 2007, a été transmis;

Vu le rapport de prévention incendie rédigé par le BEAT et daté du 16 mai 2007;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 1^{er} décembre 2008 refusant aux requérants le permis d'urbanisme sollicité;

Vu le recours au Conseil d'Etat contre cette décision et l'annulation de la décision par cette juridiction en date du 3 février 2011, réceptionnée le 15 février 2011, et motivée essentiellement par l'insuffisance de la motivation;

Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, repris aux articles 414 et suivants du Code;

Considérant, en effet, ainsi que l'a relevé le Collège communal, que des marches existent à l'entrée, avec une dénivellation de 0,36 m; que cette situation existe et rend l'application dudit règlement général difficile à respecter d'un point de vue structurel; que cela pourrait justifier la dérogation;

Considérant, par ailleurs, que la conformité de la demande par rapport au règlement communal d'urbanisme doit également être examinée; qu'en l'espèce, les prescriptions du règlement communal d'urbanisme ont été modifiées en 2006; que, conformément à l'article 155, § 6 du Code, pour la régularisation, la réglementation en vigueur soit lors de l'accomplissement des actes et travaux, soit lors du dépôt de la demande, est applicable; que, la réglementation du règlement communal d'urbanisme non modifié semble plus favorable aux demandeurs;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions sur le point suivant :

- Article V.B.2.4 § 8 (RCU 2001), qui dispose que : «Toute nouvelle façade arrière doit être implantée de manière à assurer un raccord harmonieux avec les façades arrière des constructions voisines, en particulier lorsque les façades ne se trouvent pas dans un même plan. Le respect de cette dernière prescription peut impliquer que la profondeur construite doive être inférieure à celle prévue au § précédent, en particulier lorsque la profondeur des constructions voisines est moindre»;

Considérant, en l'espèce, qu'à la lecture de l'extrait cadastral, il apparaît que la propriété de gauche entoure complètement la propriété des requérants; qu'il n'est donc pas possible de prendre une façade arrière en considération de ce côté gauche; que seul le bâtiment de droite doit être pris comme référence; que celui-ci est constitué d'un volume principal équivalent au volume principal concerné par la demande et d'un volume secondaire d'une profondeur de 2,75 m; que la parcelle de droite est relativement similaire à la parcelle concernée par la demande; que l'extension, prévue à l'arrière des deux habitations, dépasse de plus de 6 m la façade arrière du bâtiment de droite; qu'il apparaît évident qu'un décalage de 6,33 m entre 2 façades est très important et donc non harmonieux; qu'il n'est pas question de «recherche architecturale spécifique» mais bien de similitude de profondeur, comme cela se déduit de la lecture complète du § 8; qu'une telle profondeur de bâtisse, conjuguée à l'exiguïté du terrain et à la présence d'une annexe en fond de parcelle s'inscrit en contradiction avec le bâti existant sur la propriété de droite, empêchant toute harmonie au niveau des façades arrière; que, même si d'autres propriétés riveraines possèdent des extensions, l'extrait cadastral montre clairement qu'il s'agit d'habitations plus imposantes et de parcelles nettement plus profondes; qu'en conséquence, l'extension ne rencontre pas la situation imposée par l'article susmentionné;

Considérant que les requérants ne justifient pas le caractère exceptionnel de la dérogation imposé par l'article 114 du code;

Considérant que les mesures de publicité n'ont pas porté sur le point de dérogation par rapport aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme;

Considérant la position de la Commission d'avis, laquelle estime «qu'indépendamment des dérogations aux règlements susvisés et malgré la diminution des kots qui sont passés de 9 à 7 par rapport au précédent dossier, la Commission estime que l'aménagement proposé dans la présente demande est le fruit d'une surexploitation du bâtiment et du parcellaire; que cette densité de kots par rapport à l'espace disponible ne saurait assurer un cadre de vie de qualité et à fortiori ne saurait rencontrer de manière durable les besoins sociaux; que la présente demande ne s'inscrit donc nullement dans la politique d'aménagement menée par la région wallonne dont les objectifs sont en outre repris à l'article 1^{er} du CWATUP»;

Considérant qu'il n'est pas soutenu, ni démontré, que les logements prévus sont des kots d'étudiants, dont l'occupation habituellement réservée à la semaine hors week-end, conjuguée à un mode de vie des occupants plus «convivial», pourrait justifier le caractère collectif et moins fonctionnel et agréable des lieux;

Considérant par ailleurs, et pour autant qu'elles soient respectées, que les normes minimales de salubrité qui relèvent du code du logement, donc d'une autre police administrative, ont été fixées en tenant compte d'objectifs propres à cette police, et peuvent être jugées insuffisantes pour assurer un cadre de vie de qualité; qu'elles sont, par exemple, très générales; qu'en ce qui concerne l'éclairage, il est évident qu'une fenêtre située au sud procure un meilleur éclairage qu'une même fenêtre située au nord; que l'existence d'un mur face à une fenêtre aura un impact sur l'éclairage d'autant plus important que le mur est haut et proche; que la profondeur d'un local, le positionnement et la forme de la baie qui l'éclaire ont également une influence sur la qualité de l'éclairage; que pourtant les normes de salubrité ne tiennent pas compte de ces critères; que ces exemples, parmi d'autres, justifient que ces critères peuvent être jugés insuffisants dans le cadre de l'octroi d'un permis d'urbanisme pour la création de nouveaux logements;

Considérant que de deux habitations vraisemblablement unifamiliales au départ, et de gabarit très modeste (largeur de moins de 4,5 m), on aboutit à 7 logements, soit une densité de 350 logements à l'hectare, ce qui est excessif; qu'à titre indicatif, le schéma de structure communal prévoit, pour des «quartiers pilotes» à

développer en première couronne, une densité variant entre 50 et 75 habitants par hectare; que les problèmes de parage induits par la demande ne sont pas abordés dans le dossier;

Considérant que la disposition intérieure doit être vigoureusement dénoncée; que les cheminements sont longs et compliqués tant pour rejoindre les étages que pour accéder à la sortie vers l'arrière; que, notamment, l'occupant du logement collectif n° 6 (pourtant situé à côté de la cuisine commune au niveau du 1^{er} étage) est obligé de passer par le rez-de-chaussée pour accéder à ladite cuisine;

Considérant que les coupoles en toiture plate offrent des vues plongeantes dans les logements 2 et 3 depuis les baies du logement 4 et de la cuisine commune du 1^{er} étage;

Considérant que la chambre du logement 7 ne présente qu'une largeur de 1,06 mètre sous 2 mètres de plafond;

Considérant que la profondeur excessive de l'extension génère des conditions de vie difficiles pour les logements y situés, en l'espèce, les studios 2 et 3; que ceux-ci donnent uniquement sur l'arrière, avec pour toutes vues, un espace minéral entouré de mur; que le studio 3 dispose d'un recul d'1,64 m par rapport à l'annexe existante sise en fond de parcelle; que certaines pièces de vie, telles que la cuisine au sein du studio 3 et la salle à manger au sein du studio 2 ne disposent pas de vue directe vers l'extérieur; que le seul éclairage naturel direct de ces pièces est assuré par une coupole au plafond;

Considérant qu'au vu des éléments mentionnés, le permis ne peut être délivré";

Considérant que l'arrêt n° 221.481 du 22 novembre 2012 a jugé que le recours est recevable uniquement en tant qu'il est introduit par Pascal ABRAHAM;

Considérant que le requérant prend un moyen unique "de la violation de l'autorité de chose jugée des arrêts du Conseil d'Etat, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation des articles 113 et 114 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie, des dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme de la Ville de Mons tel qu'en vigueur au 19 janvier 2001, des principes de bonne administration et de minutie, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de la contradiction dans les motifs, de l'erreur manifeste de droit ainsi que de l'excès de pouvoir et de l'erreur manifeste d'appréciation";

que, dans une première branche, il critique l'imprécision de l'acte attaqué, en ce que "la partie adverse aborde plusieurs questions distinctes [...], sans pour autant définir clairement sur le(s)quel(s) d'entre eux [sic] repose sa décision"; qu'il observe ainsi, d'une part, que si, dans l'acte attaqué, la partie adverse affirme que "les plans produits ne spécifient que les travaux à réaliser, sans décrire clairement les travaux à régulariser", elle ne semble tirer aucune conclusion du prétendu manque de clarté des plans produits; qu'il ajoute que ces plans "indiquent pourtant clairement les murs à démolir, les murs existants et les murs à construire" et que, d'ailleurs, "si les plans

n'avaient pas été précis, la Ville de Mons n'aurait pas pu déclarer la demande de permis complète conformément à l'article 116 du CWATUP"; qu'il observe, d'autre part, que la partie adverse reconnaît que la dérogation relative à l'accès des personnes à mobilité réduite "pourrait être accordée compte tenu de la situation factuelle des lieux mais, in fine, ne se prononce pas concrètement se contentant de l'évoquer et de laisser le destinataire dans le doute quant aux raisons qui sont de nature à motiver le refus" de dérogation; qu'il rappelle qu'en outre, dans son arrêt du 3 février 2011, le Conseil d'Etat "avait estimé fondé le moyen pris de l'absence de motivation de la partie adverse quant à cette dérogation aux articles 414 et 415 du CWATUPe";

que, dans une deuxième branche, il relève plusieurs "erreurs manifestes de fait" qu'il expose comme suit :

- 1) le caractère prétendument incomplet du dossier de demande de permis (voir première branche, premier point);
- 2) "la motivation - peu cohérente et peu précise - du refus de dérogation au RCU 2001 de la Ville de Mons"; qu'il note, à cet égard, que cinq dérogations étaient envisagées : le raccord harmonieux des façades arrière (VB 2.4. § 8), le recul latéral ne fait pas 2 mètres (VB 2.6.), le volume secondaire fait 4,70 mètres à l'arrière (VB 3.2.), le rythme des baies en façade arrière (VB 7.1.), les fenêtres de toit en façade avant (VB 7.5. § 2); que, pourtant, il observe que "la partie adverse n'examine la demande de dérogation que sous le seul angle de la conformité à l'article VB 2.4. § 8 [raccord harmonieux des façades arrière] sans indiquer les raisons pour lesquelles elle n'examine pas les autres dérogations [...] et sans faire état des considérations de fait et de droit qui l'ont conduit à rejeter toute dérogation au RCU"; qu'en ce qui concerne plus spécialement le refus de déroger à l'article VB 2.4. § 8 (raccord harmonieux des façades arrière), le requérant y voit l'erreur manifeste d'appréciation suivante :

" Il ressort de la pièce n° 4 du dossier des requérants, et en particulier des six premières photos, que la profondeur de l'immeuble pour lequel le permis litigieux est demandé est semblable, tant en volume qu'en profondeur, à la plupart des maisons environnantes. Le même constat peut être fait sur base du plan cadastral qui figure en pièce 5 du dossier : la profondeur minimale de la maison voisine constitue manifestement l'immeuble le moins profond de la chaussée de Bruxelles, y compris pour des parcelles relativement étroites comme les parcelles litigieuses. On voit clairement sur ce plan que les parcelles 155 R2, 155 C2, 153 D2 et 153 H, les quatre maisons situées à la droite de l'immeuble litigieux, sont aussi profondes voire plus profondes que celui-ci. De même, au-delà de la parcelle située à gauche et qui «entoure» l'immeuble litigieux, on constate à nouveau une profondeur identique voire plus importante que l'immeuble en projet (159 V4, 159 Z2, 159 Y2, etc.)";

qu'en outre, selon lui, c'est à tort que l'acte attaqué estime qu'il ne faut pas prendre en compte "la maison située à gauche du projet litigieux dès lors que celle-ci «entoure complètement la propriété des requérants»"; qu'il affirme qu'"il s'agit là d'un parti pris et d'un argument inexact : l'harmonie de la façade arrière du bâtiment doit être considérée comme acquise avec l'immeuble situé à gauche, justement parce qu'il entoure complètement la parcelle des requérants";

qu'enfin, il soutient que "la partie adverse feint d'ignorer que le projet litigieux concerne deux parcelles limitrophes (les parcelles 155G et 155H, constituant les numéros 81 et 79 de la chaussée de Bruxelles) en considérant que les propriétés riveraines qui possèdent des extensions sont des habitations «plus imposantes»", que, "certes, les parcelles 155G et 155H sont peu larges (moins de 4,5 m), mais [que], ensemble, tel qu'a été constitué le projet litigieux, elles ont une surface parfaitement normale";

3) le considérant de l'acte attaqué selon lequel il "n'est pas soutenu, ni démontré, que les logements prévus sont des kots d'étudiants, dont l'occupation habituellement réservée à la semaine hors week-end, conjugée à un mode de vie des occupants plus «convivial», pourrait justifier le caractère collectif et moins fonctionnel et agréable des lieux", alors que le conseil du requérant écrivait le 23 mai 2008 que le projet concernait des logements mis à la disposition d'étudiants;

4) l'appréciation selon laquelle la densité de logements serait trop importante, conclusion à laquelle la partie adverse arrive au terme de motifs qu'il rappelle; que, selon lui, le raisonnement tenu par la partie adverse est imprécis et fondé sur les formules stéréotypées suivantes :

- "En quoi l'aménagement proposé serait-il le fruit d'une surexploitation du bâtiment et du parcellaire ?";
- "Pour quelle raison, le nombre de kots, malgré une réduction de 9 à 7, [...] ne pourrait assurer un cadre de vie de qualité ? Quel serait [sic] en l'occurrence les conditions d'un cadre de vie selon la partie adverse ?";
- "La référence à un «quartier pilote» en première couronne, qu'on suppose voué à accueillir des familles, ne saurait être prise en considération en comparaison avec un immeuble de rapport en centre-ville manifestement destiné à abriter des étudiants (un logement collectif)";
- "En l'espèce, une densité de 50 à 75 habitants par hectare obligerait les propriétaires des deux parcelles litigieuses, lesquelles font chacune 1 are, à n'abriter que 0,5 à 0,75 personne ... Faut-il alors comprendre que, en tout état de cause, la partie adverse refuserait tout logement voué à abriter plus d'une personne sur les deux parcelles ?" ;

- "toutes les instances consultées, [...] en première instance ou sur recours, s'accordent pour reconnaître que le projet respecte les dispositions du Code Wallon du Logement et du R.C.U. relatives aux normes de salubrité (notamment en termes de densité)"; en outre, l'urbanisme et le logement sont deux polices administratives autonomes, de sorte que "la partie adverse n'est pas compétente pour juger que les normes fixées par le Code du logement seraient insuffisantes pour assurer un cadre de vie de qualité";
- "la densité maximale du projet a été réduite par rapport à la situation initiale et n'a rien d'exceptionnelle au regard de sa situation en centre urbain", où "une densité de sept à huit personnes pour deux immeubles d'habitation est fréquente"; "il est d'ailleurs utile de rappeler qu'avant leur aménagement, les bâtiments pouvaient accueillir jusqu'à douze personnes, soit six personnes (deux parents et quatre enfants) par maison";
- il existe de nombreux autres logements collectifs dans le quartier qui ne disposent pas d'emplacements de parking, "sans que cela ne soit problématique [...], particulièrement parce que le projet litigieux est destiné à abriter des étudiants, qui sont loin de tous disposer d'une automobile";

5) "le considérant selon lequel le «logement 7 ne présente qu'une largeur de 1,06 mètre sous 2 mètres de plafond» est inexact : la chambre du logement 7 a une surface de 2,75 m sur 4 m, comme cela ressort du plan Rez + 2 figurant en pièce 3 du dossier. Le 1,06 m constitue la distance entre le faîte du toit et le point où la hauteur est de 2 m";

que, dans une troisième branche, le requérant soutient que "s'il faut considérer que la dérogation aux articles 414 et suivants du CWATUPe a été refusée, alors l'acte attaqué a été délivré sans indication pertinente des éléments de fait et de droit qui ont permis à la partie adverse de considérer que le projet ne pouvait faire l'objet d'aucune dérogation, d'une part, aux articles 414 et 415 du CWATUPe et, d'autre part, au Règlement communal d'urbanisme";

Considérant que la partie adverse répond au moyen en ses trois branches réunies; qu'elle expose que l'acte attaqué est adéquatement et pertinemment motivé, au regard des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 précitée; qu'elle observe que l'acte attaqué reprend tout d'abord l'historique du dossier et qu'"ensuite, l'acte attaqué énonce les différents points litigieux qui sous-tendent la demande de permis", à savoir :

- que "les plans produits ne spécifient que les travaux à réaliser, sans décrire clairement les travaux à régulariser, et que même en se référant à ces plans de 2003, il n'est pas aisé de cerner exactement ce qui doit être régularisé (les fenêtres de toiture en façade avant sont-elles à remplacer conformément au plan, les

fenêtres de toiture à l'arrière ont-elles été modifiées ... ?)"; qu'elle estime que "cette observation n'est pas erronée et est tout à fait pertinente, dès lors que l'autorité administrative est tenue de statuer en connaissance de cause";

- que, s'agissant de la demande de dérogation aux articles 414 et 415 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), elle soutient que sa réponse est claire puisque l'acte attaqué indique que cette dérogation pourrait être justifiée compte tenu de la difficulté à la respecter en raison de la "structure" de l'immeuble litigieux;

que, par ailleurs, elle fait valoir que l'acte attaqué aborde deux autres points litigieux du projet, à savoir sa non-conformité au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville de Mons et le manque de qualité des logements projetés, qui, au vu de la motivation de l'acte attaqué, constituent "la raison principale de la décision de refus du permis d'urbanisme";

que, d'une part, elle cite les extraits de l'acte attaqué qui portent sur la non-conformité du projet par rapport au R.C.U.; qu'elle estime que cette motivation "répond aux différents arguments exposés par la partie requérante et lui permet, par voie de conséquence, de comprendre pourquoi cette dérogation au règlement communal d'urbanisme est refusée"; qu'elle ajoute que "la partie requérante tente de substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative" et que, "cette dérogation justifiant la décision de refus du permis d'urbanisme, l'autorité administrative n'était pas tenue de se prononcer sur les autres dérogations au règlement communal d'urbanisme";

que, d'autre part, s'agissant du manque de qualité des logements proposés, elle soutient que "le ministre ne commet aucune erreur lorsqu'il indique dans l'acte attaqué qu'il n'est pas établi que les kots projetés seront exclusivement destinés à des étudiants" et qu'"en outre, à supposer que cette affectation soit établie, il est à remarquer que cette destination ne change rien au constat suivant lequel l'aménagement proposé dans la présente demande est le fruit d'une surexploitation du bâtiment et du parcellaire et que cette densité de kots par rapport à l'espace disponible ne saurait assurer un cadre de vie de qualité"; qu'elle cite aussi les considérants de l'acte attaqué qui permettraient au requérant "de comprendre pourquoi l'autorité administrative a estimé que les logements proposés ne sont pas de qualité";

Considérant qu'en réplique, le requérant relève que la partie adverse se contente de recopier la motivation de l'acte attaqué, sans autre explication; qu'il conteste également vouloir substituer son appréciation du bon aménagement des lieux à celle de la partie adverse, mais "relève simplement un nombre important

d'erreurs dans l'appréciation des lieux [...] qui tend à démontrer que [la partie adverse] n'a pas fait une lecture correcte, non biaisée, de la situation"; qu'il développe, par ailleurs, un moyen nouveau reproduit ci-dessous :

" La partie adverse fait référence à des «vues plongeantes» qui seraient offertes par les coupoles en toiture plate dans les logements 2 et 3 depuis les baies du logement 4 et de la cuisine commune au 1^{er} étage.

L'accès aux toitures n'est pas possible, on comprend dès lors mal comment la partie adverse peut imaginer que des vues plongeantes seront offertes par ces coupoles.

Compte tenu de leur forme, il est en effet impossible de voir à l'intérieur des logements sans se situer réellement au-dessus desdites coupoles.

Or, les coupoles sont situées à +/- 2,5 m des fenêtres du logement 4 et de la cuisine commune. Avec un plafond d'une épaisseur de +/- 50 cm, il est impossible que quelqu'un présent dans la cuisine ou le logement n° 4 puisse voir à l'intérieur des logements 2 et 3... et encore moins y avoir une «vue plongeante»";

Considérant, sur les première et troisième branches du moyen réunies, que le premier motif litigieux est rédigé dans les termes suivants :

" [...] que les plans produits ne spécifient que les travaux à réaliser, sans décrire clairement les travaux à régulariser; que même en se référant à ces plans de 2003, il n'est pas aisé de cerner exactement ce qui doit être régularisé (les fenêtres de toiture en façade avant sont-elles à remplacer conformément au plan, les fenêtres de toiture à l'arrière ont-elles été modifiées ... ?)";

que, comme l'écrit le requérant, "la partie adverse ne semble tirer aucune conclusion du prétendu manque de clarté des plans produits"; que, dès lors, ce motif n'est pas de nature à lui causer grief, de sorte que sur ce point le requérant n'a pas d'intérêt au moyen;

Considérant que le second motif litigieux est rédigé comme suit :

" Considérant qu'il ressort de l'examen du dossier que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, repris aux articles 414 et suivants du Code;

Considérant, en effet, ainsi que l'a relevé le Collège communal, que des marches existent à l'entrée, avec une dénivellation de 0,36 m; que cette situation existe et rend l'application dudit règlement général difficile à respecter d'un point de vue structurel; que cela pourrait justifier la dérogation";

qu'il n'y a pas de contradiction à soutenir qu'une dérogation pourrait être accordée et ne pas le faire parce que d'autres motifs justifient que la demande de permis de régularisation soit rejetée; que le moyen n'est pas fondé sur ce point;

Considérant, en conclusion, que les première et troisième branches du moyen unique ne sont pas fondées;

Considérant, sur la deuxième branche, qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence décisionnelle; que seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée par le Conseil d'Etat, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise; que lorsque la partie requérante oppose à la conception de l'autorité ses propres conceptions, le Conseil d'Etat n'a pas à privilégier l'une ou l'autre, dès lors qu'il n'apparaît pas du dossier administratif que cette autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'"erreur manifeste" dénoncée par le requérant - relative au caractère prétendument incomplet du dossier de demande de permis - n'est pas établie pour les motifs énoncés ci-dessus;

Considérant, quant au refus de déroger à l'article V.B.2.4. § 8 du R.C.U. (raccord harmonieux des façades arrière), que procède d'une erreur manifeste d'appréciation, le fait de ne pas prendre en compte, afin d'apprécier le raccord harmonieux des façades arrière, la maison située à gauche de celle du requérant, au motif qu'elle entoure complètement la propriété de celui-ci, ce motif n'étant pas pertinent;

Considérant, quant au motif selon lequel il ne serait ni soutenu ni démontré que les logements prévus sont des kots d'étudiants, que plusieurs pièces versées au dossier de la procédure de régularisation énoncent que le projet a pour objet la réalisation de logements pour des étudiants (avis de la commission d'avis sur les recours du 19 mars 2008 et lettre du conseil du requérant au ministre du 23 mai 2008, qui parlent de "kots"); qu'on imagine mal comment le requérant pourrait prouver la réalité de ces dires autrement que par la production de plans d'architecte; qu'il y va d'une erreur manifeste d'appréciation; qu'il en va de même du grief relatif à l'absence de parking, s'agissant d'un logement collectif situé en centre-ville et destiné à des étudiants;

Considérant, quant au motif relatif à la densité trop importante de logements, que les deux maisons du requérant qui ont été réunies pour accueillir 7 logements d'étudiants, c'est-à-dire 7 personnes, pouvaient accueillir en tout cas manifestement le même nombre d'habitants à l'époque où elles étaient divisées en

deux maisons unifamiliales; que la comparaison faite entre les immeubles de rapport du requérant situés en centre-ville et destinés à accueillir des étudiants, avec des immeubles situés dans un quartier pilote en première couronne est inadéquate; qu'il est donc manifestement déraisonnable de reprocher une densité trop importante de logements;

Considérant, quant au motif relatif aux dimensions du logement n° 7, que les mesures indiquées dans l'acte attaqué ne correspondent manifestement pas à celles figurant sur le plan "rez + 2" joint au dossier de la demande de permis;

Considérant que l'"erreur manifeste" dénoncée par le requérant dans son mémoire en réplique, relative aux vues vers l'annexe à travers la coupole, constitue un moyen nouveau qui aurait pu figurer dans la requête en annulation et qui doit être rejeté en raison de sa tardiveté;

Considérant, en conclusion, que la deuxième branche du moyen unique est partiellement fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne du 17 mars 2011 refusant un permis d'urbanisme en vue de régulariser la transformation en logements collectifs de deux immeubles situés à Mons, chaussée de Bruxelles, n^{os} 79-81.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge de la partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre,
le treize juin 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.