

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.557 du 21 novembre 2013

A. 201.570/XIII-5983

En cause : **MAHIEU** Ulric,
ayant élu domicile chez
Me Anne DETRAIT, avocat,
rue du Parc 19
7000 Mons,

contre :

la Ville de Saint-Ghislain,
ayant élu domicile chez
Me Philippe CASTIAUX, avocat,
boulevard de Constantinople 2
7000 Mons.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 29 août 2011 par Ulric MAHIEU en ce qu'il demande l'annulation de "la décision du collège communal de la ville de Saint-Ghislain du 30 juin 2011 délivrant le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame SCUTNAIRE-DE BECK relatif à un bien sis à 7332 Saint-Ghislain (Sirault), rue Achille Danneau, cadastré section A, n^{os} 443w2 et 443p2 et ayant pour objet la construction d'une habitation";

Vu l'arrêt n° 216.477 du 24 novembre 2011 rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 27 décembre 2011 par la partie requérante;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 20 septembre 2013, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 24 octobre 2013 à 09.30 heures;

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

Entendu, en ses observations, Me A. JAMAR, loco Me Ph. CASTIAUX, 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 de la demande se présentent comme suit :

1. Les consorts SCUTNAIRE-DE BECK introduisent le 25 octobre 2010 une demande de permis d'urbanisme en vue de la construction d'une maison d'habitation rue Achille Danneau 17B à Saint-Ghislain (Sirault), sur un bien cadastré section A, n^{os} 443w2 et 443p2.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Mons-Borinage.

Au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de Saint-Ghislain, le terrain est situé en aire bâtie rurale et dans un périmètre urbanistique remarquable sur 50 mètres de profondeur, et au-delà en aire rurale.

2. Le dossier de demande de permis contient une demande de dérogation au R.C.U. de Saint-Ghislain relative au recul latéral (points I.2. § 9 et I.3. § 8). Aux termes de ces dispositions : "Tout volume principal présente un recul latéral égal ou supérieur à la hauteur de son mur gouttereau" et "Tout volume principal est implanté [...] à condition de présenter, par rapport à la limite parcellaire latérale, un recul latéral égal ou supérieur à la hauteur de son mur gouttereau". Selon le dictionnaire ROBERT, un mur gouttereau est un mur latéral surmonté de gouttières qui recueillent l'eau des combles.

La demande de dérogation est justifiée de la manière suivante (p. 11/34) :

- " - La largeur de la parcelle à bâtir (11 m) ne permet pas de respecter le recul latéral prescrit.
- La hauteur du bâtiment est beaucoup plus faible que les maisons voisines car il est partiellement enterré (voir croquis 1).
- Impact faible sur le voisin de droite : le muret existant est surélevé de seulement 7 cm sur seulement 34 % de sa longueur (voir croquis 2). Impact faible sur le voisin de [gauche] : le gabarit autorisé est dépassé de seulement 0,53 m². De plus, vu l'orientation du terrain, il n'y a aucune ombre projetée (voir croquis 2).
- Afin de diminuer l'impact sur les voisins, le bâtiment a été enterré au maximum (1 m), à la limite de la salubrité puisque les locaux enterrés de plus d'1 m ne peuvent être considérés comme des pièces d'habitation".

En outre, les demandeurs de permis produisent une lettre du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 1^{er} juillet 2010, qui atteste que, selon le R.C.U., "les toitures plates sont autorisées pour les volumes principaux" (p. 13/34).

3. Le 7 décembre 2010, la ville de Saint-Ghislain écrit aux demandeurs de permis que leur dossier est incomplet et demande le dépôt de documents complémentaires.

Ceux-ci sont déposés le 20 décembre 2010.

L'administration communale accuse réception du dossier complet le 20 décembre 2010.

4. La commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) de Saint-Ghislain émet, le 9 février 2011, un avis favorable sur le projet.

5. Une enquête publique se déroule du 4 au 21 février 2011. La demande de dérogation au R.C.U. est signalée. Une réclamation est formulée par le conseil du requérant, voisin direct, domicilié au n° 17 de la rue Achille Danneau. Celui-ci s'oppose de la manière suivante à l'octroi de la dérogation sollicitée :

- " Le R.C.U. (pg. 83) définit la rue Achille Danneau comme faisant partie d'un périmètre urbanistique remarquable. L'objectif est de préserver ces aires ainsi que leur témoignage urbanistique patrimonial. La construction projetée par les époux SCUTNAIRE ne s'intègre pas dans cet ensemble. Afin de conserver le caractère remarquable de ce périmètre, l'organisation des volumes entre eux, la dynamique spatiale, la qualité des perspectives et les échappées visuelles sont essentielles. Une construction qui ne respecte pas un recul latéral égal ou supérieur à la hauteur de son mur gouttereau ne rentre pas dans l'esprit qui a été conféré à ce

périmètre. Les demandeurs du projet ne justifient pas leur demande de dérogation sur ce point.

Il y a lieu de constater que le projet comporte d'importantes baies vitrées que ce soit à l'étage 0 (3 baies vitrées + 1 fenêtre) ou à l'étage 1 (2 baies vitrées + 1 grande fenêtre). Toutes ces ouvertures dans les pièces de vie donnent sur la maison de mon client et sur ses propres pièces de vie. Un recul peu important va donner l'impression au voisin d'avoir une vision directe dans la maison de l'autre, empêchant ainsi toute intimité et entraînera des risques importants de troubles de voisinage. Cette implantation est défavorable pour la vue et la jouissance du terrain de Monsieur MAHIEU.

Le faible recul latéral assombrira les pièces de vie de Monsieur MAHIEU. La nouvelle construction aura un effet de rupture dans le paysage naturel et par rapport à l'habitat traditionnel en place à la Rue Achille Danneau (cfr photos des habitations de la rue produites dans le dossier de demande de permis)".

Il s'inquiète, dans les termes suivants, du sort d'une servitude de passage créée à son profit :

- " A la lecture du projet des consorts SCUTNAIRE-DE BECK et à la vue des plans, mon client s'interroge sur l'exercice de sa servitude de passage. En effet, l'acte d'achat de Monsieur MAHIEU prévoit : «il est créé au profit des lots un et deux, une servitude de passage d'une largeur de un mètre vingt huit centimètres et d'une longueur de trente et un mètre trente centimètres». Les plans de l'architecte CREPIN mentionnent bien l'existence de cette servitude mais ne reprennent pas les mesures correctes. De plus, les plans donnent l'impression qu'une palissade sera placée et obturera la servitude. Il y lieu de mettre en évidence que le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tend à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode; qu'ainsi il ne peut changer l'état des lieux (article 701 du code civil). A l'heure actuelle, l'entrée de la servitude est délimitée par une pilasse, surplombée d'un linteau qui est fixé dans le mur de façade de Monsieur MAHIEU ! Enfin, l'entrée du garage de la nouvelle habitation va empiéter sur cette servitude. Monsieur MAHIEU souhaite avoir des réponses sur l'obligation passive des titulaires du fonds servant à l'exercice de la servitude positive dont il dispose en ce compris leur obligation de ne pas en changer l'état des lieux";

Il soutient encore comme suit qu'une dérogation doit être demandée pour la toiture plate :

- " Monsieur MAHIEU a également pu constater à la lecture de la demande de permis que la construction projetée aurait une toiture plate. A ce sujet, les demandeurs considèrent qu'il ne s'agit pas là d'une dérogation au R.C.U. Or, le R.C.U. (pg. 83) stipule, concernant la Rue Achille Danneau :
- « Cette zone est considérée comme remarquable en raison de la configuration particulière des constructions par rapport à l'espace rue :
- Les proportions de l'emprise au sol de la construction sont traditionnelles (un plan rectangulaire allongé, une toiture à deux versants sur la longueur, des pignons aveugles);
 - Les bâtiments sont implantés avec leurs faîtes parallèles entre eux sur toute la longueur de la rue; plus ou moins perpendiculaires à la voirie»;

Comme le souligne à juste titre Monsieur le Directeur ROUSSILLE dans son courrier du 01.07.2010, intégré à la demande de permis, il appartient au Collège Communal d'exonérer les projets en fonction de son R.C.U. et de vérifier que ce projet respecte les autres principes d'interventions mentionnés pour les périmètres

remarquables (par exemple : conserver le parallélisme avec les faîtes des toitures existantes...).

En l'espèce, le périmètre urbanistique de la Rue A. Danneau est justement remarquable de par le fait que les bâtiments sont implantés avec leurs faîtes parallèles entre eux sur toute la longueur de la rue; plus ou moins perpendiculaires à la voirie.

Les demandeurs ne justifient dès lors pas en quoi une dérogation devrait leur être accordée sur ce point et l'enquête publique devrait également porter sur cette demande de dérogation".

6. Le 5 avril 2011, le collège communal de Saint-Ghislain émet un avis favorable sur la demande de permis.

7. Le 17 mai 2011, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable sur le projet et sur la demande de dérogation, pour les motifs suivants :

" [...]
Considérant que d'après le collège communal, le projet déroge au règlement communal d'urbanisme approuvé en date du 14/05/2006 pour le motif suivant : dégagement latéral inférieur à la hauteur sous corniche;
[...]
Considérant que le projet se situe dans un périmètre urbanistique remarquable; que l'objectif du R.C.U. en ces lieux est de préserver ces aires; que toute intervention doit s'intégrer dans cet ensemble;
Considérant que le principe d'intervention défini au R.C.U. pour la rue Achille Danneau est notamment de conserver les gabarits traditionnels;
Vu mon courrier du 01/07/2010, rappelant qu'il appartient au collège communal d'examiner les projets en fonction de son R.C.U. et de vérifier que le projet respecte les autres principes d'intervention mentionnés pour les périmètres remarquables (par ex. conserver le parallélisme avec les faîtes des toitures existantes, ...);
Considérant, bien que la toiture plate ne constitue pas en soi une dérogation au R.C.U., que le projet ne respecte pas les principes d'intervention en vigueur pour ce périmètre urbanistique remarquable;
Considérant que je ne peux me rallier à la position du collège, qui estime que le projet s'intègre au bâti existant;
Considérant par ailleurs, que le dossier présenté est incomplet vu qu'il manque notamment, en vertu de l'article 285 du CWATUPE :
- la situation du bien au schéma de structure communal («sans objet» ?), au R.C.U. («R.C.U. ...» mais encore ?);
- le contexte urbanistique et paysager est incomplet : affectations et gabarits dans un rayon de 50 mètres...;
- le plan d'implantation est incomplet : limites cotées, courbes de niveau, servitudes, aménagement du solde de la parcelle...;
- coupes longitudinale et transversale dans le terrain...;
Considérant que la composition du dossier de la demande de permis d'urbanisme joue un rôle fondamental dans la bonne compréhension du projet et de l'adéquation de celui-ci à son environnement;
Considérant, si le recours à la dérogation concernant le recul latéral semble justifié, vu la configuration de la parcelle et la densification de la zone qu'elle permet, que la volumétrie du projet est trop étrangère aux caractéristiques de ce contexte rural marqué; que le projet devrait être modifié de manière à présenter une toiture à deux versants;
Considérant par ailleurs, qu'il conviendrait d'avancer le bâtiment vers la voirie, le recul prévu n'étant pas conforme à l'esprit du R.C.U.; que cette mesure

permettrait en outre d'atténuer la profondeur de construction, d'autant que l'accès garage est prévu sur le côté (pour autant qu'il soit conforme au code civil - voir réclamation y relative); qu'à tout le moins le collège devrait motiver en quoi il considère ce recul conforme au R.C.U."

8. Le 14 juin 2011, l'architecte des demandeurs de permis dépose une note en réponse à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué; il fait valoir ce qui suit :

- en ce qui concerne la toiture plate :

" L'urbanisme régional reproche la toiture plate, considérant qu'elle ne s'intègre pas au contexte bâti.

Nous ne nions pas l'aspect contemporain de notre projet mais revendiquons notre choix de proposer une toiture plate car nous le considérons tout à fait respectueux du règlement communal, tant dans ses prescriptions (toiture plate autorisée) que dans son esprit (démarche contemporaine encouragée), comme le prouvent les différents éléments repris ci-dessous :

- Les extraits du règlement communal d'urbanisme
- Le caractère non dérogoire de la toiture plate reconnu officiellement par l'urbanisme régional
- Les avis favorables de la C.C.A.T. et du Collège
- La présence d'autres toitures plates dans le périmètre remarquable concerné

EXTRAITS DU REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Nous notons spécifiquement les extraits suivants du règlement communal :

- Le R.C.U. mentionne l'aspect hétéroclite de la zone bâtie rurale et encourage à rompre la monotonie.
 - «L'espace formé par ces aires est caractérisé par la mixité du type de constructions fruit de différentes vagues d'urbanisation» (P. 46 - Champ d'application et contexte)
 - «La démarche tend à rompre cette monotonie du bâti et empêcher la vulgarisation ou l'uniformisation de celui-ci» (P. 46 - Parti-Démarche)
- Le R.C.U. autorise les toitures plates, tant pour les volumes principaux que secondaires.
 - «Le volume principal présente (...) une toiture plate» (P. 49 - Article II.3.§ 2)
 - «Les volumes secondaires et annexes présentent (...) une toiture plate» (P. 50 - Article II.3.§ 10)
- Le R.C.U. encourage l'architecture contemporaine spécifiquement dans le périmètre urbanistique remarquable de la rue Achille Danneau.
 - «Remarquons qu'à une architecture 'pastiche', ayant recours au mimétisme et à la copie, on préférera une architecture contemporaine interprétant gabarits, volumétrie et équilibre des masses» (P. 81 - Introduction)
 - «A noter que les démarches plus contemporaines en terme d'architecture sont encouragées dans ce périmètre» (P. 84 - Principes d'intervention)

CARACTERE NON DEROGATOIRE DE LA TOITURE PLATE RECONNU PAR L'URBANISME REGIONAL

Nous rappelons également avoir rencontré l'urbanisme régional pour connaître leur position spécifique quant à la toiture plate afin de nous assurer de notre bonne compréhension du règlement communal et des interprétations qui pourraient en être faites. Il nous a été confirmé que les toitures plates sont autorisées dans l'aire concernée. Nous en avons même reçu une confirmation

dans un courrier du 01/07/2010 (voir document ci-après). Ceci se retrouve également dans l'avis du fonctionnaire délégué : «la toiture plate ne constitue pas en soi une dérogation au R.C.U.»";

- en ce qui concerne l'alignement :

" L'urbanisme régional signale que le recul prévu n'est pas conforme à l'esprit du R.C.U.

Nous considérons de notre côté que le recul proposé est tout à fait conforme au R.C.U. et justifions notre position par les éléments repris ci-dessous :

- Les extraits du règlement communal d'urbanisme;
- La présence de différents reculs à l'alignement dans le périmètre remarquable concerné.

EXTRAITS DU REGLEMENT COMMUNAL D'URBANISME

Le R.C.U. encourage les variations de recul par rapport à l'alignement

- «La volonté de rompre la monotonie de la structure existante du bâti se transcrit par des variations de reculs latéraux et par rapport à l'alignement» (P. 46 - Parti-Démarche)

Le R.C.U. identifie que la zone remarquable concernée est caractérisée par une diversité des reculs par rapport à l'alignement

- «Cette zone a été identifiée comme remarquable en raison de la configuration particulière des constructions par rapport à l'espace rue : (...) ils observent ou non un recul par rapport à l'alignement» (P. 83 - Localisation)

PRESENCE DE DIFFERENTS RECULS A L'ALIGNEMENT DANS LE PERIMETRE REMARQUABLE CONCERNE

Les reculs sur l'alignement de la rue sont tout à fait disparates dans la zone remarquable de la rue Danneau ... de 0 m à 32 m !".

9. Le collège communal de Saint-Ghislain délivre le permis sollicité le 30 juin 2011. Il s'agit de l'acte attaqué. Le requérant en prend connaissance et copie le 20 juillet 2011;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des articles 1^{er}, 78, 79, 113, 114 et 330, 11^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), du R.C.U. de Saint-Ghislain approuvé par le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial le 14 mai 2006 et plus précisément des prescriptions relatives à l'aire bâtie rurale et au périmètre urbanistique remarquable, du principe général de droit du bon aménagement des lieux, des principes généraux de droit du raisonnable et de proportionnalité, du principe général de bonne administration, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

que, dans une première branche, il estime qu'une dérogation aurait dû être accordée en ce qui concerne la toiture plate de l'immeuble en projet, le caractère remarquable du périmètre et l'alignement (article I.3.§ 2. du R.C.U.), comme lui-même, dans sa réclamation, et le fonctionnaire délégué, dans son avis, le faisaient remarquer; qu'il observe que ces éléments n'ont pas été soumis à dérogation et qu'ils n'ont pas non plus été présentés à l'enquête publique; qu'il critique également les motifs de l'acte attaqué en ce qu'ils concernent la dérogation accordée relative au recul latéral; qu'à ses yeux, l'auteur de l'acte attaqué n'explique pas que la dérogation est compatible "avec la destination générale de la zone bâtie rurale et du périmètre remarquable ainsi qu'avec les options urbanistiques ou architecturales de ces deux zones"; qu'il y voit une violation de l'article 113 du CWATUPE;

que, dans une deuxième branche, il estime "qu'en délivrant le permis litigieux sans prendre en compte le caractère disproportionné du bâtiment par rapport aux habitations avoisinantes, la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation et violé les règles et principes visés à l'appui du moyen"; qu'il ajoute que la partie adverse a commis une seconde erreur manifeste d'appréciation en permettant que cette construction dénature "la structure du village de Sirault", qui est "quasi exclusivement composé de maisons de type rurales voire traditionnelles alors que le projet tel qu'autorisé a opté pour une option urbanistique très contemporaine";

que, dans une troisième branche, il prétend que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé par rapport à sa réclamation déposée au cours de l'enquête publique; qu'il dénonce ainsi une motivation en "termes plus que généraux" et l'absence de réponse à ses observations relatives au caractère disproportionné du bâtiment, particulièrement en termes d'implantation et de profondeur de bâtisse et aux vues directes sur les propriétés avoisinantes, alors que, soutient-il, la motivation doit être renforcée lorsqu'une enquête publique a été réalisée; qu'il critique aussi le défaut de motivation relativement à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, en particulier quant à l'absence d'intégration de la construction autorisée au cadre bâti;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant précise, quant à la première branche, "que le projet présente une option ultra contemporaine et une toiture plate en contradiction totale avec les principes d'intervention poursuivis par le R.C.U. dans la rue Achille Danneau" et que celui-ci est sans aucun doute dénaturé; que, quant à la deuxième branche, il fait valoir que la motivation laconique apportée par la ville de Saint-Ghislain ne rencontre pas les principes d'intervention dans les périmètres remarquables du R.C.U., ni l'avis du fonctionnaire délégué et qu'aucun argument n'est développé par la partie adverse afin de justifier les raisons pour lesquelles elle s'est écartée à la fois de son R.C.U. et de l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant, sur la première branche, que l'article 113, alinéa 1^{er}, du CWATUPE dispose comme suit :

- " Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :
 - 1^o aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;
 - 2^o à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, dans une mesure compatible avec son option urbanistique";

Considérant que le R.C.U. de Saint-Ghislain contient les prescriptions suivantes en ce qui concerne la rue Achille Danneau, située dans un périmètre urbanistique remarquable, où le projet s'implantera :

- "Les périmètres urbanistiques remarquables sont des unités urbanistiques qui présentent un intérêt de préservation et/ou de mise en valeur [...]. Ces ensembles sont situés en milieu rural et constituent dans la plupart des cas des noyaux d'urbanisation anciens [...]. L'objectif est de préserver ces aires ainsi que leur témoignage urbanistique patrimonial. On veillera à ce que toutes nouvelles interventions s'intègrent à ces ensembles. Pour ce faire, on maintiendra l'atmosphère spécifique à chaque aire, on conservera la qualité des perspectives et des échappées visuelles, l'organisation des volumes entre eux, ainsi que la dynamique spatiale qui en résulte. Remarquons qu'à une architecture "pastiche", ayant recours au mimétisme et à la copie, on préférera une architecture contemporaine interprétant gabarits, volumétrie et équilibre des masses [...]. Pour certains périmètres remarquables, des variantes ont été appliquées aux prescriptions urbanistiques des aires paysagères, lesquelles figurent sous des paragraphes spécifiques qui prévalent sur ceux généraux de l'aire" (point 10, "Périmètres urbanistiques remarquables", p. 83);
- La zone constituée par la rue Achille Danneau "a été identifiée comme remarquable en raison de la configuration particulière des constructions par rapport à l'espace rue : - les proportions de l'emprise au sol des constructions sont traditionnelles (un plan rectangulaire allongé, une toiture à deux versants sur la longueur, des pignons aveugles); - les bâtiments sont implantés avec leurs faîtes parallèles entre eux sur toute la longueur de la rue; plus ou moins perpendiculaires à la voirie; - ils observent ou non un recul par rapport à l'alignement. Cette configuration présente une succession de plans verticaux à

gauche et à droite de l'espace rue qui font face à l'observateur. En progressant dans la rue, le regard bute successivement sur ces écrans verticaux, ce qui constitue un jeu de perspectives intéressant" (point 10, "Périmètres urbanistiques remarquables", p. 83);

- "Principes d'intervention" dans la zone constituée par la rue Achille Danneau : "Deux objectifs s'inscrivent dans ce cas particulier : - conserver les gabarits traditionnels des volumes et jouer avec ces volumétries; - conserver autant que faire se peut le parallélisme avec les faîtes de toitures existants dans l'implantation. A noter que les démarches plus contemporaines en terme d'architecture sont encouragées dans ce périmètre pour autant que d'un point de vue urbanistique, on s'en réfère à ces deux objectifs. On se référera à l'aire bâtie rurale pour la réglementation en vigueur sur ce périmètre" (point 10, "Périmètres urbanistiques remarquables", p. 84);
- Implantation par rapport aux limites parcellaires latérales (point 3, article I.2., §§ 9 à 11, p. 47) :
 - " § 9. Tout volume principal présente un recul latéral égal ou supérieur à la hauteur de son mur gouttereau.
 - § 10. Les volumes secondaires peuvent tenir lieu de raccord à la mitoyenneté si : - il est implanté devant ou latéralement par rapport au volume principal; - la différence sous gouttière entre ceux-ci et le volume de la parcelle voisine auquel il s'adosse n'excède pas 2 m.
 - § 11. Quand la largeur de la parcelle ne dépasse pas 8 m et lorsque l'implantation des volumes voisins le permet, le nouveau volume construit doit être mitoyen d'un côté ou de part et d'autre de la parcelle";
- Implantation par rapport à l'alignement (point 3, article I.3., §§ 7 et 8, p. 47) :
 - " § 7. Tout volume s'implante avec ou sans recul par rapport à l'alignement pourvu qu'il respecte la profondeur bâissable réglementaire.
 - § 8. Tout volume principal est implanté avec un faîte parallèle à ceux existants majoritairement dans la rue, plus ou moins perpendiculaire à celle-ci, à condition de présenter, par rapport à la limite parcellaire latérale, un recul latéral égal ou supérieur à la hauteur de son mur gouttereau";
- Parcellaire et emprise au sol (point 3, article I.4., § 8, p. 48) : "Dans la mesure du possible, l'emprise au sol présente une base rectangulaire, la longueur étant perpendiculaire à la voirie";

- Volumétrie - hauteur (point 3, article II.2., § 10, p. 49) : "Les proportions des volumes principaux sont comprises dans un rapport largeur (pignon), longueur (mur gouttereau) équivalant à 1/1,7 à 2,5";
- Volumétrie - toiture (point 3, article II.4., § 2, p. 49) : "Le volume principal présente : - une toiture à versants comprise entre 30° et 45°; - une toiture plate";

Considérant qu'il apparaîtrait ainsi que le R.C.U. reconnaît le caractère remarquable de ce périmètre (point 10, "Périmètres urbanistiques remarquables", pp. 83 et 84), qu'il admet le recul par rapport à l'alignement (point 3, article I.3., § 7), à la condition que le volume respecte la profondeur bâissable réglementaire, ce qui n'est pas contesté en l'espèce, et qu'il autorise les maisons à toiture plate dans la rue Achille Danneau (point 3, article II.4., § 2, p. 49); que, sur ce dernier aspect, les "principes d'intervention" précités, rédigés de manière très souple, n'excluent pas les toitures plates dans la rue Achille Danneau; que la disposition qui contient ces principes prescrit de "se référer] à l'aire bâtie rurale pour la réglementation en vigueur sur ce périmètre"; que l'alternative relative aux toitures est réglée dans la subdivision intitulée "aire bâtie rurale" (article II.4., § 2); que, dans son appréciation défavorable à l'admission d'une toiture plate, le fonctionnaire délégué lui-même a concédé que celle-ci ne requerrait pas de dérogation; qu'il s'ensuit que des dérogations n'étaient pas requises sur ces points;

Considérant que la dérogation accordée quant au recul latéral est motivée comme suit :

" Vu les justificatifs de l'auteur de projet en date du 14 juin 2011 :

[...]

- concernant la dérogation pour le recul latéral : terrain peu large, hauteur du bâtiment réduite à son maximum (bâtiment enterré partiellement), impact faible pour le voisin de droite car le muret existant est uniquement surélevé de 7cm, impact faible pour le voisin de gauche vu l'orientation du terrain;

Attendu que les justificatifs apportés sont pertinents;

Vu ce qui précède, le projet est conforme à l'esprit du R.C.U. et à l'option urbanistique visée par les prescriptions de celui-ci;

Vu l'avis du Collège communal en date du 5 avril 2011 et libellé comme suit :

[...]

Vu le recul relativement conséquent par rapport au mur de clôture voisin";

Considérant que l'auteur de l'acte attaqué identifie la dérogation demandée; qu'il indique la faible largeur du terrain, la hauteur du bâtiment réduite en raison de son enterrement partiel, les faibles impacts pour les voisins et le recul

latéral "relativement conséquent" malgré tout; que, de la sorte, il révèle qu'il a examiné la compatibilité de la dérogation demandée avec la destination générale de la zone bâtie rurale et du périmètre remarquable ainsi qu'avec les options urbanistiques ou architecturales; que cette motivation est adéquate; que la première branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la deuxième branche, que, dans la zone formée par la rue Achille Danneau, le R.C.U. autorise les toitures plates et encourage "les démarches plus contemporaines en terme d'architecture", "pour autant que d'un point de vue urbanistique, on s'en réfère" à deux objectifs : "conserver les gabarits traditionnels des volumes et jouer avec ces volumétries" et "conserver autant que faire se peut le parallélisme avec les faîtes de toitures existants dans l'implantation"; que, compte tenu de ce "principe d'intervention" précisé dans le R.C.U., le requérant ne démontre pas l'erreur manifeste d'appréciation qu'aurait commise la partie adverse; que le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour trancher entre deux options architecturales ou urbanistiques; que la deuxième branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la troisième branche, que les griefs contenus dans la réclamation et la réponse que l'auteur de l'acte attaqué y apporte peuvent être présentés comme suit :

Griefs contenus dans la réclamation	Réponse contenue dans l'acte attaqué
caractère architectural du projet non adapté au contexte rural	"rappel des extraits du R.C.U. notamment sur le fait que celui-ci encourage l'architecture contemporaine dans ce périmètre remarquable"; "Considérant que les critères d'intégration ne signifient pas de construire à l'identique des immeubles voisins mais permet l'interprétation de nouveaux concepts tout en conservant des proportions respectant le bâti existant"
baies donnant vues sur les propriétés voisines	"Considérant que le volume contigu à la propriété du dépositaire de la réclamation est un garage et non des pièces de vie"; "Vu le recul relativement conséquent par rapport au mur de clôture voisin"

perte d'ensoleillement	"Considérant que la propriété du réclamant est située au Sud-Est de celle du demandeur et donc que l'ombre portée engendrée se fera en fin de journée sur les limites de la parcelle"
servitude de passage	"Attendu que les problèmes de servitude n'incombent pas à la Commune, mais sont tributaires du droit civil"
dérogation nécessaire pour une toiture plate	"la toiture plate n'est pas dérogatoire et des habitations présentent des toitures plates dans ce périmètre"

Considérant qu'il ressort de cette comparaison que les réclamations ont été examinées par la partie adverse et rencontrées dans la motivation de l'acte attaqué; qu'il n'est pas prouvé que cette motivation est inadéquate;

Considérant que les motifs de l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et la réponse que l'auteur de l'acte attaqué y apporte peuvent être présentés comme suit :

Avis du fonctionnaire délégué	Réponse contenue dans l'acte attaqué
"bien que la toiture plate ne constitue pas en soi une dérogation au R.C.U., (...) le projet ne respecte pas les principes d'intervention en vigueur pour ce périmètre urbanistique remarquable"; "si le recours à la dérogation concernant le recul latéral semble justifié, vu la configuration de la parcelle et la densification de la zone qu'elle permet, (...) la volumétrie du projet est trop étrangère aux caractéristiques de ce contexte rural marqué; (...) le projet devrait être modifié de manière à présenter une toiture à deux versants"	"rappel des extraits du R.C.U. notamment sur le fait que celui-ci encourage l'architecture contemporaine dans ce périmètre remarquable"; "Considérant que les critères d'intégration ne signifient pas de construire à l'identique des immeubles voisins mais permet l'interprétation de nouveaux concepts tout en conservant des proportions respectant le bâti existant"; "la toiture plate n'est pas dérogatoire et des habitations présentent des toitures plates dans ce périmètre"
"il conviendrait d'avancer le bâtiment vers la voirie, le recul prévu n'étant pas conforme à l'esprit du R.C.U."	"concernant le recul par rapport à l'alignement : volonté du R.C.U. de rompre la monotonie de la structure existante du bâti par des variations de reculs latéraux et par rapport à l'alignement, avec appui des différents

	reculs par rapport à l'alignement des constructions situées dans la rue Danneau (allant de 0 m à 32 m de recul)"
--	--

Considérant qu'il ressort de cette comparaison que l'auteur de l'acte attaqué a répondu aux objections contenues dans l'avis du fonctionnaire délégué; qu'il n'est pas prouvé que cette motivation est inadéquate; qu'en sa troisième branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant que le requérant prend un second moyen de la violation des articles 284 et suivants du CWATUPE, du "principe général de bonne administration de la motivation matérielle", des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir; qu'il observe que, le 7 décembre 2010, la ville de Saint-Ghislain a estimé que la demande de permis était incomplète, et qu'un accusé de réception a été délivré le 20 décembre 2010 déclarant le dossier complet; que, "dans ces circonstances", il "s'interroge sur le contenu de l'avis du Fonctionnaire délégué du 17 mai 2011 en ce que ce dernier considère que le dossier n'est pas complet"; qu'il estime également qu'"il y a lieu de s'interroger [...] sur la manière dont les riverains du projet et les autorités consultatives et délivrante ont pu se prononcer sur le dossier en pleine connaissance de cause";

Considérant que, dans le mémoire en réplique, le requérant soutient que "l'absence de communication par le demandeur de permis des coupes longitudinale et transversale suffit à démontrer que la partie requérante n'a pu prendre pleine conscience de l'ampleur de l'habitation projetée et, partant, faire valoir la totalité de ses arguments sur ce point dans le cadre de l'enquête publique" et que "de tels manquements dans le dossier de demande soumis à enquête publique justifiaient pour l'autorité délivrante d'organiser une nouvelle enquête publique ou, à défaut, de motiver l'acte attaqué sur ce point, ce qui ne ressort aucunement à la lecture de ce dernier";

Considérant qu'il ressort des précisions contenues dans sa réclamation que le requérant a pu faire valoir ses objections durant l'enquête publique; que, dans le mémoire en réplique, il écrit que le défaut de coupes longitudinale et transversale l'a empêché de faire valoir la totalité de ses arguments sur ce point dans le cadre de l'enquête publique, mais qu'il reste en défaut de préciser l'élément de son opposition au projet dont il n'a pas fait part à l'autorité pendant cette enquête; que, à supposer même que le dossier soumis à la consultation du public ait comporté des erreurs ou des lacunes, le requérant n'indique pas que celles-ci lui ont porté préjudice; qu'il n'est pas établi que la partie adverse ou les autorités consultatives ont été induites en

erreur et n'ont donc pu statuer en connaissance de cause; que le second moyen n'est 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 du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt et un novembre deux mille treize par :

MM.	HANOTIAU,	président de chambre,
	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.