

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.183 du 9 décembre 2015

A. 215.354/XIII-7267

En cause : 1. **SOLIMANDO** Damien,
 2. **HEYNINCK** Stéphane,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat,
 rue de la Procession 25
 1400 Nivelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

la Société privée à responsabilité limitée
CONSULTATION GESTION CONSTRUCTION,
en abrégé "**C.G.C.**",
ayant élu domicile chez
Me Olivier HAENECOUR, avocat,
rue Sainte-Gertrude 1
7070 Le Roeulx.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 20 mars 2015 par Damien SOLIMANDO et Stéphane HEYNINCK qui demandent l'annulation de la décision prise par le Ministre wallon le 9 janvier 2015 qui octroie à Piero SANNA, agissant pour la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) CONSULTATION GESTION CONSTRUCTION (C.G.C.), un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de 5 logements, sur une parcelle située à Mons, rue Buisseret, n° 10, cadastrée section D, n° 25x82;

Vu la requête introduite le 7 mai 2015 par laquelle la S.P.R.L. C.G.C. demande à être reçue en qualité de partie intervenante dans la procédure en annulation;

Vu la requête introduite le 30 avril 2015 par les parties requérantes qui demandent la suspension de l'exécution du même acte attaqué;

Vu la requête introduite le 22 mai 2015 par laquelle la S.P.R.L. C.G.C. demande à être reçue en qualité de partie intervenante, dans la procédure en suspension;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

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

Vu l'ordonnance du 9 septembre 2015 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 21 octobre 2015 à 10 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me F. THYS, loco Me F. VAN DEN BOSCH, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me G. GEORGE, loco Me O. HAENECOUR, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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. Le 28 février 2014, Piero SANNA introduit, au nom et pour le compte de la S.P.R.L. C.G.C., une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la démolition d'un garage et la construction d'un immeuble de cinq logements sur un bien sis à Mons, rue Buisseret n° 10, et cadastré section D, parcelle n° 25x2.

Au plan de secteur de Mons-Borinage, le bien litigieux est situé en zone d'habitat et dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique; il figure en outre en aire A de centre historique au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville de Mons.

2. Par un courrier du 21 mars 2014, la ville de Mons informe le demandeur de permis que sa demande est incomplète.

3. Par un courrier du 26 mars 2014, réceptionné le 31, le demandeur de permis complète sa demande.

4. Par un courrier du 2 mai 2014, la ville de Mons informe le demandeur de permis que sa demande est complète.

5. En raison de dérogations au R.C.U. et au Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), une enquête publique se tient du 7 au 21 mai 2014; elle suscite le dépôt de sept réclamations, dont quatre l'ont été en dehors du délai imparti. Les parties requérantes font partie des réclamants.

6. Le 13 mai 2014, le service des plantations de la ville de Mons rend un avis favorable.

7. En sa séance du 13 mai 2014, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) donne sur le projet un avis défavorable.

8. Le 28 mai 2014, le service incendie de la ville de Mons émet un avis favorable conditionnel.

9. En sa séance du 27 juin 2014, le collège communal de la ville de Mons refuse le permis sollicité.

10. Par un courrier du 4 août 2014, le demandeur de permis introduit un recours administratif auprès du Gouvernement wallon, réceptionné le 6 août 2014.

11. Le 18 septembre 2014, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable conditionnel.

12. Par un courrier recommandé à la poste le 31 octobre et réceptionné le 3 novembre 2014, le demandeur de permis adresse un rappel au ministre.

13. Par un courrier du 2 décembre 2014, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire, de la Mobilité et des Transports, des Aéroports et du Bien-être animal invite la ville de Mons à procéder à une nouvelle enquête publique au motif que celle qui a été organisée n'a pas porté sur l'ensemble des dérogations nécessaires à la réalisation du projet.

14. Une seconde enquête publique se tient du 12 au 30 décembre 2014; elle suscite le dépôt de six réclamations. Les parties requérantes font partie des réclamants.

15. Le 9 janvier 2015, le ministre délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué. Il est motivé comme suit :

" [...]

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

Considérant que l'impact environnemental du projet, examiné à la lumière des critères de sélection pertinents énumérés à l'article D.66 du Code de l'environnement, est limité et permet, eu égard au projet (immeuble à construire comprenant 5 logements) et à l'environnement dans lequel il est appelé à s'insérer (en zone d'habitat, à proximité d'un boulevard urbain dans un noyau d'habitat), de conclure qu'il n'y a pas lieu d'exiger une étude d'incidences;

Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- l'art. V.A.3.2. Abattage d'un arbre;
- l'art. V.A.3.3. § 4 Raccord harmonieux des façades arrière;
- l'art. V.A.3.4. § 1 Principe de construction en ordre fermé et implantation des volumes secondaires;
- l'art. V.A.5.1. § 3 § 5 Type de toiture;

Considérant que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme :

- Art. 396 : type de toiture;

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite (art. 415/2) :

- Toutes les portes extérieures et intérieures des locaux présentent un libre passage de 85 centimètres minimum. L'usage exclusif des portes à tambour est interdit;
- La longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, est de 50 centimètres minimum;
- Les sas, les couloirs et les dégagements présentent une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débattement de porte éventuel;

Considérant à cet égard que l'article 113 du Code stipule que [...];

Considérant que l'article 114 du Code précité précise que [...];

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en application de l'article 330, 11°;

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 7 mai 2014 au 21 mai 2014; que celle-ci a suscité 7 réclamations dont 4 ont été introduites hors délai; que celles-ci portent sur :

- des problèmes d'affichage;
- désaccord sur les dérogations demandées;
- crainte au niveau de la stabilité du bâtiment voisin;
- crainte au niveau des nuisances sonores entre bâtiments et nécessité de poser une isolation acoustique;
- perte de vue et d'ensoleillement des bâtiments voisins existants;
- l'abattage d'un arbre remarquable sur la parcelle sans compensation;
- perte d'intimité à cause des terrasses en hauteur;
- minéralisation totale de la parcelle;
- risque de nuisances liées à la création de garage semi-ouvert;
- le gabarit proposé cumulé aux gabarits existants va écraser la rue;

Considérant toutefois que les mesures particulières de publicité n'ont pas porté sur l'ensemble des dérogations engendrées par le projet; qu'en l'état, l'autorité de recours ne peut légalement accorder les dérogations, ni délivrer le permis d'urbanisme;

Considérant qu'en application de l'article 123 du Code, l'autorité de recours a invité la Ville de Mons, en date du 2 décembre 2014, à soumettre la demande à de nouvelles mesures particulières de publicité portant sur l'ensemble des dérogations;

Considérant qu'une nouvelle enquête publique a été réalisée du 12 décembre 2014 au 30 décembre 2014; qu'elle a donné lieu à 6 réclamations (4 lettres et 2 mails) portant sur :

- désaccord sur les dérogations demandées;
- crainte au niveau de la stabilité du bâtiment voisin;
- crainte au niveau des nuisances sonores entre bâtiments et nécessité de poser une isolation acoustique;
- problème d'étanchéité entre les immeubles;
- perte de vue et d'ensoleillement des bâtiments voisins existants;
- l'abattage d'un arbre remarquable sur la parcelle sans compensation;
- perte d'intimité à cause des terrasses en hauteur;
- l'impact sur le paysage;
- minéralisation totale de la parcelle;
- risque de nuisances liées à la création de garage semi-ouvert;
- le gabarit proposé cumulé aux gabarits existants va écraser la rue;

Considérant que la C.C.A.T.M. sollicitée a remis un avis défavorable en raison d'un programme qu'elle considère trop dense et une occupation trop importante de la parcelle au détriment des propriétés voisines;

Considérant que le Collège communal motive son refus de permis de la sorte :

« Considérant les réclamations et l'avis de la C.C.A.T.M. qui remettent en cause le programme proposé à la lueur des nuisances que celui-ci peut apporter; qu'en effet, les terrasses envisagées, même si elles respectent les normes du Code civil, pourraient suite à un usage non conforme à ce qui est prévu aux

plans (non respect de la zone en toiture verte qui limite la surface des terrasses) générer des nuisances au voisinage et une perte d'intimité pour les jardins voisins;

Considérant que force est de constater que le projet engendrera une perte d'ensoleillement en matinée pour les jardins à l'arrière de celui-ci;

Considérant que les réclamations et l'avis de la C.C.A.T.M. posent en fait le problème de la faisabilité d'urbaniser la zone de jardins d'une construction érigée à l'angle de deux rues, jardins se trouvant par cette localisation particulière, également à front de zone;

Considérant que l'analyse de la typologie d'occupation des autres parcelles d'angle existant entre "grande voirie" et boulevards du centre ville montre que, lorsqu'une construction est érigée dans la zone normalement dévolue au jardin, à front de la rue "secondaire" à la rue d'accès au volume principal, cette construction a une affectation complémentaire à celle située dans le volume principal (garage, remise, atelier...) et une volumétrie nettement moins importante que celle du volume principal (surface au sol, hauteurs sous corniche et sous faîte);

Considérant que cette hiérarchisation entre volume principal et volume complémentaire doit être sauvegardée pour assurer la préservation de cette typologie qui engendre qualité de vie et intimité et un "bien vivre en ville";

Considérant que les plans de la situation existante ne montrent pas d'arbres sur la parcelle; qu'après vérification, il existe bien un arbre d'importance sur celle-ci; que le projet implique donc, de plus une perte irréversible d'espace vert en ville»;

Considérant que dans son avis, la Commission stipule que :

« (...) préalablement à l'introduction de la demande, la Commune a émis un avis de principe favorable pour autant qu'il soit tenu compte de certaines remarques (cf. lettre de la ville de Mons du 13 mars 2013 figurant dans le dossier administratif); que, quant au fond, ces membres considèrent que la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter le R.C.U. (ordre fermé); que, en outre, le gabarit du bâtiment projeté s'inscrit adéquatement à celui de l'immeuble de droite contre lequel il s'adosse; que, de surcroît, le bâtiment sis en face du projet présente un gabarit imposant; que, enfin, ils estiment que l'accompagnement végétal envisagé (plantations projetées en cours arrière et latérale gauche, végétalisation des toitures plates) est de nature à garantir l'intégration du projet dans son environnement»;

Considérant que le projet prend place à l'intérieur du boulevard urbain de Mons; proche de la gare et des services qu'offre le centre ville; que ce projet vise la construction de 5 logements; que le maintien, voire le renforcement, de la fonction de logements en cœur de ville doit être encouragé;

Considérant en effet que le Schéma de développement de l'Espace régional préconise ce qui suit :

« III^{ème} partie : Mise en œuvre du projet, I. Structurer l'espace wallon; 1.4. Structurer les villes et les villages; B. Densifier l'urbanisation, pour éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les villes et les villages, il est nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation et particulièrement autour de lieux centraux : ceux-ci permettent en effet d'offrir une variété d'activités dans un espace restreint, facilitent l'organisation de services et de moyens de transports performants, économisent l'espace et réduisent les coûts d'équipement. [...] Le territoire doit donc être structuré de manière à concentrer les activités et les logements dans les lieux suffisamment denses, tout en respectant les caractéristiques urbanistiques des centres anciens»;

Considérant qu'en termes de stationnement, le projet prévoit 4 emplacements pour véhicules et un espace réservé aux deux roues; que 4 emplacements pour la création de 5 logements est suffisant en ce qu'il importe d'inciter les occupants à utiliser les transports publics ou les modes alternatifs (2 roues) en centre ville; que la charge en termes de stationnement ne sera dès lors pas complètement reportée sur l'espace public;

Considérant que le projet présente un gabarit cohérent par rapport au bâtiment contre lequel il s'adosse; que l'auteur de projet prévoit un volume principal de 7m20 de large et un volume secondaire à toiture plate plus bas jusqu'au mur de clôture permettant de réduire l'impact du volume sur les jardins voisins;

Considérant que le mitoyen séparant les jardins comprend déjà un mur de l'ordre de 3 m; que ponctuellement les volumes secondaires s'adossent à ce mur de clôture le rehaussant de 3 m supplémentaire; qu'à cet égard, le bâtiment prend place à l'Est des jardins voisins, n'occasionnant dès lors pas de perte d'ensoleillement; que de surcroît, la parcelle faisant l'objet de la demande est actuellement plantée d'un arbre particulièrement imposant créant une ombre portée bien plus importante que celle que le projet pourrait induire si le soleil devait atteindre les jardins au lever; qu'en effet, le bâtiment situé face au projet d'un gabarit de plus de 20 m empêche un ensoleillement matinal (période où le soleil est très bas) de ces parcelles; que la perte d'ensoleillement est limitée et ne dépasse pas en l'espèce ce que l'autorité de recours estime admissible;

Considérant que l'auteur de projet prévoit des terrasses respectant le Code civil et prend le soin de ceinturer ces espaces de bacs à plantes augmentant l'intimité des occupants et des voisins;

Considérant que l'arbre existant est effectivement abattu; que le projet compense en arborant la cour; que cependant, aucune précision n'est donnée quant à l'essence et le type de plantes; que des conditions s'imposent à ce sujet;

Considérant que l'architecture est sobre tout en étant résolument contemporaine; que les matériaux sont respectueux du cadre et du contexte; que le demandeur a modifié le matériaux du soubassement initialement prévu en Trespa pour placer de la pierre naturelle dans le but de se conformer aux caractéristiques du centre ancien; que ce socle en pierre bleue marquant l'entrée et l'accès à la cour anime la façade; que l'usage de la brique est en harmonie avec les bâtiments voisins; que la légende des matériaux renseigne une brique en terre cuite rouge/brun; qu'il importe dans ce cas de préciser que la teinte devra être uniforme et non nuancée; que les baies offrent des proportions verticales rappelant le vocabulaire traditionnel de la région; que les balcons en façade avant sont intégrés dans la façade de sorte qu'il n'apparaissent pas comme des éléments rappliqués mais plutôt comme un élément de composition dans le jeu des pleins et des vides de la façade;

Considérant que les logements sont de qualité et offrent une habitabilité très confortable; que l'éclairage naturel est important rendant l'ensemble agréable à vivre; que le projet est de nature à garantir la qualité de vie des futurs occupants;

Considérant que le projet comprend des locaux de rangement, des caves et un local poubelle de manière à éviter une occupation excessive des espaces communs;

Considérant que l'auteur de projet a adapté ses plans de manière à rendre le logement du rez-de-chaussée adapté aux personnes à mobilité réduite (voir document intitulé réponse pièces manquantes - AB 277762/AB);

Considérant que les arbres situés sur le trottoir et formant un alignement régulier seront maintenus, tout comme l'éclairage de rue;

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations, celles-ci sont de minime importance; que la principale dérogation vise l'ordre fermé qui n'est pas totalement respecté; que la configuration de la parcelle ne permet pas aisément de s'implanter totalement en ordre fermé; que le projet présente un recul latéral gauche par rapport à la limite mitoyenne permettant de préserver l'intimité du jardin voisin et permettant une hiérarchisation plus harmonieuse des différentes volumétries;

Considérant que les volumes secondaires en toitures plates ne sont pas prévus dans le centre ancien; que cependant ces volumétries en toiture plate sont admises par le R.C.U. qui autorise ce type de toiture s'il «ressort d'une pratique attestée dans le contexte bâti proche» (art. V.A.5.1 § 5); que de nombreux exemples de ce type existent dans les rues avoisinantes; que l'usage de toiture plate permet de réduire la volumétrie;

Considérant que la Ville de Mons a en date du 13 mars 2013 remis un avis préalable favorable sur ce projet moyennant la prise en compte de certaines remarques; que ces remarques ont été intégrées dans la présente demande;

Considérant que, pour les motifs développés ci-avant, il y a lieu de considérer que les conditions fixées par l'article 113 précité du Code sont rencontrées; que les dérogations peuvent dès lors être accordées;

Considérant dès lors, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur SANNA pour la construction d'un nouvel immeuble comprenant 5 logements à la rue Buisseret à 7000 Mons cadastré section D, n° 25x82 est octroyé aux conditions suivantes :

- les plantations de la cour situées devant les 2 emplacements de stationnement seront de type arbres palissés (tilleul ou hêtre ou charme);
- l'arbre isolé dans la cour sera de type fastigié permettant de ne pas empiéter dans la couronne des arbres sis sur le trottoir;
- la brique sera rouge ou brune uniforme et non nuancée;
- respecter le prescrit des articles 414 et suivants du Code;
- respecter les mesures prescrites par le rapport du 28 mai 2014 du Service Incendie de la Ville de Mons";

Considérant que, par une requête introduite le 7 mai 2015, la S.P.R.L. C.G.C. demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'auditeur dépose un rapport dans le cadre de l'article 93 du règlement général de procédure, concluant au caractère fondé du premier moyen de la requête en ses première, deuxième et cinquième branches, et estimant que son examen ne nécessite que des débats succincts;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen "de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE, de la violation de l'article 330 du CWATUPE, de la violation du Règlement communal d'urbanisme de la Ville de Mons, du Règlement général sur les bâtisses, du Règlement régional d'urbanisme relatif à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, de la violation de la loi du

29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de la violation du principe de bonne administration, de l'insuffisance et de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir";

que, dans une première branche, elles constatent que le projet est dérogoire à plusieurs dispositions du R.C.U. et du CWATUPE alors que, en violation de l'article 113 de ce Code, l'auteur de l'acte entrepris n'a pas examiné la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone considérée ainsi que les options urbanistique et architecturale; qu'elles sont d'avis que la motivation du permis attaqué est lacunaire à cet égard et reprochent à son auteur d'avoir porté une appréciation globale - et non individuelle - de l'ensemble des dérogations sollicitées; qu'enfin, à leur estime, la lecture de l'acte entrepris ne permet pas de comprendre si le projet litigieux déroge ou non à l'article 415/2 du CWATUPE;

que, dans une deuxième branche, elles considèrent que, en violation de l'article 114 du CWATUPE, la décision litigieuse ne contient pas la justification du caractère exceptionnel pour chacune des dérogations octroyées; qu'elles font notamment valoir que "l'acte attaqué n'indique pas en quoi le fait de ne pas respecter le principe de raccord harmonieux des façades arrières, de ne pas développer la construction en ordre fermé, de ne pas implanter les volumes secondaires contre les façades arrières des volumes principaux et de s'écarter du type et de la pente des toitures prévus par le R.C.U. pourraient être autorisés, à titre exceptionnel, ni, a fortiori, la raison pour laquelle ces dérogations seraient nécessaires à la réalisation optimale du projet litigieux";

que, dans une troisième branche, elles estiment que les dérogations au R.C.U. "sont substantielles puisqu'elles autorisent des travaux interdits" et vident par conséquent cet acte réglementaire de son essence même, outre le fait qu'elles sont contraires à ses options urbanistiques et architecturales;

que, dans une quatrième branche, elles soutiennent que le projet initial ayant fait l'objet de plans modificatifs, il aurait dû être soumis à nouveau à une enquête publique;

que, dans une cinquième branche, elles font grief au projet litigieux de déroger aux articles 414 et suivants du CWATUPE alors qu'aucune dérogation n'a été expressément octroyée pour ce faire; qu'elles critiquent en particulier la condition, émise par l'autorité, de respecter le prescrit des articles 414 et suivants du CWATUPE; qu'à leur estime, "il appartenait [...] à la partie adverse non pas d'imposer le respect des dispositions précitées, en recourant à une condition

incertaine et indéfinie, mais d'accorder ou non les dérogations à ces dispositions et d'instruire l'octroi de ces dérogations";

Considérant que la partie adverse répond, s'agissant des première, deuxième et troisième branches, que le moyen manque en fait dans la mesure où elle "s'est forgée, dans le cadre de l'examen du dossier, une très bonne connaissance de la demande"; qu'à cet égard, elle relève que c'est à son initiative qu'une seconde enquête publique s'est déroulée; qu'elle se réfère en outre à la motivation de l'acte entrepris; qu'enfin, selon elle, le projet ne contient pas de dérogation non accordée aux articles 414 et suivants du CWATUPE dès lors que des plans ont été déposés par le demandeur afin de rendre le logement du rez-de-chaussée adapté aux PMR et donc compatible avec cette réglementation; que, s'agissant de la quatrième branche, elle expose que l'adaptation des plans pour rendre le projet conforme aux articles 414 et suivants du CWATUPE est antérieure à la tenue de la (première) enquête publique et sont annexés à l'acte attaqué; qu'enfin, s'agissant de la cinquième branche du moyen, elle soutient que celle-ci manque en fait dans la mesure où le projet ne déroge pas aux articles 414 et suivants du CWATUPE;

Considérant que la partie intervenante s'en réfère à la motivation de l'acte attaqué et "aux réponses aux moyens apportées par la partie adverse";

Considérant, sur la première branche du moyen que l'article 113 du CWATUPE dispose notamment qu'un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme et d'un règlement communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;

Considérant qu'en l'espèce, selon l'auteur de l'acte litigieux, le projet nécessite l'octroi de quatre dérogations au R.C.U. (articles V.A.3.2., V.A.3.3., V.A.3.4., V.A.5.1.) et de deux dérogations au CWATUPE (articles 396 et 415/2);

Considérant que la motivation de l'acte attaqué montre que son auteur a pris soin de décrire avec précision l'environnement dans lequel le projet litigieux est voué à s'implanter, en relevant notamment la proximité de la gare et des transports en commun, la création de plusieurs emplacements de parkings, les caractéristiques du bâti voisin, l'intégration des matériaux de parement retenus et l'intention inscrite dans le schéma de développement de l'espace régional (SDER) de densifier les lieux centraux; que les parties requérantes n'indiquent aucun élément concret tendant à mettre en cause la pertinence de ces justifications et n'exposent pas davantage en quoi les choix posés, en ce compris l'octroi des différentes dérogations, seraient

incompatibles avec la destination générale de la zone et les options urbanistique ou architecturale en question; que, par conséquent, ce grief n'est pas fondé;

Considérant, par ailleurs, que l'article 415/2 du CWATUPE est libellé comme suit :

" Toutes les portes extérieures et intérieures des locaux présentent un libre passage de 85 centimètres minimum. L'usage exclusif des portes à tambour est interdit.

La longueur du mur situé dans le prolongement de la porte fermée, du côté de la poignée, est de 50 centimètres minimum.

Les sas, les couloirs et les dégagements présentent une aire de rotation de 1,5 mètre minimum hors débattement de porte éventuel";

Considérant que le ministre considère expressément dans les motifs de l'acte attaqué que le projet est dérogoire à cette disposition, ce qu'il avait d'ailleurs déjà relevé le 2 décembre 2014 lorsqu'il a sollicité l'autorité communale pour qu'elle organise une nouvelle enquête publique; qu'il impose, cependant, au titre de condition particulière assortissant la délivrance du permis, le respect des articles 414 et suivants du CWATUPE;

que la dérogation à l'article 415/2 semble donc être refusée alors que, d'une part, les plans afférents à la demande qui s'écartent du prescrit de cette disposition n'ont pas été adaptés en conséquence et que, d'autre part, l'acte entrepris pourrait laisser entendre que le projet respecte désormais cette réglementation dès lors que le ministre considère que "l'auteur de projet a adapté ses plans de manière à rendre le logement du rez-de-chaussée adapté aux personnes à mobilité réduite"; qu'en réalité, l'adaptation réalisée au logement du rez-de-chaussée concerne avant tout la mise en conformité du projet avec le "Guide communal d'aide à la conception d'un logement adaptable à la rubrique publication du site CSTC" mais ne suffit pas à rendre le projet conforme à l'article 415/2 du CWATUPE dont le champ d'application n'est pas limité aux logements situés au rez-de-chaussée, l'immeuble en cause étant pourvu d'un ascenseur; que la motivation du permis est ambiguë et ne permet pas de conclure avec certitude au rejet ou à l'octroi de cette dérogation, ni même de déterminer la position exacte de l'autorité délivrante quant à la matérialité de cette dérogation; que, dans cette mesure, la première branche est fondée;

Considérant, sur la deuxième branche que l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du CWATUPE, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à cette disposition s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un

projet bien spécifique en un lieu bien précis; que, partant, l'autorité compétente doit révéler les raisons pour lesquelles elle admet que la dérogation est nécessaire;

Considérant qu'en l'espèce, outre le cas de la dérogation à l'article 415/2 du CWATUPE déjà examiné ci-avant, l'auteur de l'acte attaqué relève les six dérogations suivantes :

" Considérant que la demande déroge au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- l'art. V.A.3.2. Abattage d'un arbre;
- l'art. V.A.3.3. § 4 Raccord harmonieux des façades arrière;
- l'art. V.A.3.4. § 1 Principe de construction en ordre fermé et implantation des volumes secondaires;
- l'art. V.A.5.1. § 3 § 5 Type de toiture;

Considérant que la demande déroge au règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme :

- Art. 396 : type de toiture";

Considérant que la partie adverse motive leur octroi comme suit :

" [...]

Considérant que le projet présente un gabarit cohérent par rapport au bâtiment contre lequel il s'adosse; que l'auteur de projet prévoit un volume principal de 7m20 de large et un volume secondaire à toiture plate plus bas jusqu'au mur de clôture permettant de réduire l'impact du volume sur les jardins voisins;

Considérant que le mitoyen séparant les jardins comprend déjà un mur de l'ordre de 3 m; que ponctuellement les volumes secondaires s'adossent à ce mur de clôture le rehaussant de 3 m supplémentaire; qu'à cet égard, le bâtiment prend place à l'Est des jardins voisins, n'occasionnant dès lors pas de perte d'ensoleillement; que de surcroît, la parcelle faisant l'objet de la demande est actuellement plantée d'un arbre particulièrement imposant créant une ombre portée bien plus importante que celle que le projet pourrait induire si le soleil devait atteindre les jardins au lever; qu'en effet, le bâtiment situé face au projet d'un gabarit de plus de 20 m empêche un ensoleillement matinal (période où le soleil est très bas) de ces parcelles; que la perte d'ensoleillement est limitée et ne dépasse pas en l'espèce ce que l'autorité de recours estime admissible;

Considérant que l'auteur de projet prévoit des terrasses respectant le Code civil et prend le soin de ceinturer ces espaces de bacs à plantes augmentant l'intimité des occupants et des voisins;

Considérant que l'arbre existant est effectivement abattu; que le projet compense en arborant la cour; que cependant, aucune précision n'est donnée quant à l'essence et le type de plantes; que des conditions s'imposent à ce sujet;

[...]

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations, celles-ci sont de minime importance; que la principale dérogation vise l'ordre fermé qui n'est pas totalement respecté; que la configuration de la parcelle ne permet pas aisément de s'implanter totalement en ordre fermé; que le projet présente un recul latéral gauche par rapport à la limite mitoyenne permettant de préserver l'intimité du

jardin voisin et permettant une hiérarchisation plus harmonieuse des différentes volumétries;

Considérant que les volumes secondaires en toitures plates ne sont pas prévus dans le centre ancien; que cependant ces volumétries en toiture plate sont admises par le R.C.U. qui autorise ce type de toiture s'il «ressort d'une pratique attestée dans le contexte bâti proche» (art. V.A.5.1 § 5); que de nombreux exemples de ce type existent dans les rues avoisinantes; que l'usage de toiture plate permet de réduire la volumétrie";

Considérant que ces motifs ne permettent pas de déterminer si l'autorité a d'abord examiné la possibilité d'appliquer la règle; qu'ils ne font pas plus apparaître les raisons justifiant de la nécessité de déroger, en l'espèce, à la disposition imposant un raccord harmonieux des façades arrière et à celle concernant les toitures; que s'agissant en particulier de cette caractéristique du projet litigieux, si la partie adverse justifie la toiture plate des volumes secondaires par le fait que ce type de toiture est admis par le R.C.U. en cas de "pratique attestée dans le contexte bâti proche", force est de constater que pareille justification n'est pas tolérée à l'article 396 du CWATUPE, en manière telle qu'elle n'est pas non plus suffisante; qu'enfin, le fait qu'une dérogation soit mineure ne constitue pas un motif suffisant pour l'octroyer; que la deuxième branche du moyen est fondée;

Considérant, quant à la troisième branche, que si les dérogations évoquées ci-avant sont nombreuses, leurs effets concrets sur l'environnement bâti et non bâti existant ne présentent pas un caractère fondamental en manière telle que leur octroi soit de nature à remettre en cause les options urbanistiques de base inscrites dans le R.C.U.; que la troisième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant, en ce qui concerne la quatrième branche, que le grief manque en fait en ce qu'il allègue que les plans du projet litigieux ont été modifiés postérieurement à l'organisation de la seconde enquête publique; que la quatrième branche du moyen n'est pas fondée;

Considérant que la cinquième branche du moyen se confond en substance avec le second grief allégué dans le cadre de la première branche du moyen; qu'à ce titre, elle est fondée;

Considérant qu'il résulte de ces éléments que les conclusions du rapport de l'auditeur-rapporteur peuvent être suivies;

Considérant que les parties requérantes demandent la condamnation de la partie adverse à une indemnité de procédure de 700 euros à leur profit; qu'il y a lieu de leur accorder,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. C.G.C. est accueillie.

Article 2.

Est annulée la décision prise par le Ministre wallon le 9 janvier 2015 qui octroie à Piero SANNA, agissant pour la S.P.R.L. C.G.C., un permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble de 5 logements, sur une parcelle située à Mons, rue Buisseret, n° 10, cadastrée section D, n° 25x82.

Article 3.

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

Article 4.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée aux parties requérantes à la charge de la partie adverse.

Les dépens, liquidés à la somme de 550 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 400 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le neuf décembre deux mille quinze par :

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

A.-Fr. BOLLY.