

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 138.867 du 23 décembre 2004

A.78.154/XIII-637

En cause : **INSALACO** Rosario,
ayant élu domicile chez
Me Eric BALATE, avocat,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons,

contre :

1. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
2. la Ville de Mons.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 avril 1998 par Rosario INSALACO qui demande l'annulation de l'arrêté du Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Equipement et des transports du 3 février 1998 confirmant l'arrêté de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut du 16 décembre 1996 qui lui avait refusé le permis de bâtir pour la régularisation de travaux de transformation d'une habitation sur un terrain sis à Mons, chaussée de Bruxelles n° 103, cadastré section A, n°s 153c2 et b2;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu l'ordonnance du 13 mai 2003 ordonnant le dépôt au greffe du dossier et du rapport;

Vu la notification du rapport aux parties, et le dernier mémoire du requérant ainsi que la lettre valant dernier mémoire de la seconde partie adverse;

Vu l'ordonnance du 2 octobre 2003, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 30 octobre 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me C. DELHOUX, loco Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour le requérant, et Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la première partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. BOSQUET, 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 peuvent être résumés comme suit :

1. Rosario INSALACO est propriétaire d'un terrain sis à Mons, chaussée de Bruxelles n° 103, cadastré section A n°s 153c2 et b2. Ce bien a une largeur approximative de 9 mètres et une profondeur approximative de 42 mètres (non compris un verger situé à l'arrière, en intérieur d'îlot). Il comportait à l'origine une maison d'habitation et un passage latéral carrossable en bordure de la chaussée (d'une largeur de 2 mètres 50 à l'avant et d'environ 3 mètres 75 à l'arrière), et était prolongé à l'arrière, jusqu'à une profondeur approximative de 35 mètres de la chaussée, d'un poulailler, d'une étable et d'une grange. Ces derniers bâtiments étaient tombés à l'état de ruine. Le long de cette même chaussée, de part et d'autre du bien litigieux, sont implantées des constructions de type maison d'habitation avec jardins à l'arrière.

2. Le 16 décembre 1992, Rosario INSALACO introduit une demande de certificat d'urbanisme en vue de la construction d'une habitation à l'arrière de l'habitation n° 103. Ce certificat lui est refusé.

3. Un permis de bâtir lui est délivré le 12 août 1993 pour la transformation des bâtiments situés en bordure de la chaussée (et sur une profondeur approximative de 19,50 mètres) en deux appartements.

4. Le 26 novembre 1993, Rosario INSALACO introduit auprès de l'administration communale de Mons une demande de permis de bâtir pour "l'aménagement d'une habitation dans un bâtiment existant". Le projet consiste en l'aménagement d'une habitation située en intérieur d'îlot dans le prolongement des deux appartements précités, accessible via le passage latéral. Les plans déposés à l'appui de cette demande prévoient la transformation du poulailler, de l'ancienne étable et de l'ancienne grange, en une maison d'habitation comprenant principalement, au rez-de-chaussée, une salle à manger, un salon et un garage, et sous les combles, deux chambres, et un petit bâtiment sans étage (à l'endroit de l'ancien poulailler) aménagé en cuisine et constituant la liaison entre la future maison à l'arrière et les aménagements déjà autorisés à l'avant. La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement précise que "le volume du bâtiment initial est conservé dans sa plus grande partie". La demande comporte un plan de modification du réseau d'égouttage prévoyant une fosse septique de 8/12 EH à hauteur de la cuisine. La profondeur approximative des nouveaux aménagements prévus est de 17 mètres ce qui porterait la profondeur totale des bâtiments (non compris la terrasse arrière) depuis la chaussée à 36,50 mètres. Le projet d'ensemble donnera au passage existant l'aspect d'une impasse privée bordée de logements divers.

5. Cette demande est soumise à enquête publique au cours de laquelle aucune réclamation n'est introduite.

6. L'avis favorable du fonctionnaire délégué est motivé comme suit :

" Considérant qu'au plan de secteur de Mons-Borinage approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 9.11.1983 (M.B. du 15.11.1984), le projet se situe en zone d'habitat;
Considérant que la publicité de la demande de permis de bâtir n'a suscité aucune réclamation;
Vu les volumes existants;
Vu le permis de bâtir délivré en date du 12.08.1993 pour la transformation des bâtiments situés à l'avant;
AVIS FAVORABLE
Toutes les maçonneries extérieures seront réalisées en brique de terre cuite de ton brun".

7. Le permis tel que demandé est délivré par le collège des bourgmestre et échevins le 18 avril 1994.

8. Le 21 octobre 1994, le voisin immédiat (propriétaire de l'immeuble n° 105), Bernard BOTTERIAUX, architecte, adresse un courrier recommandé à l'administration communale de Mons dans lequel il dénonce le non-respect, "en de nombreux points, (de) l'autorisation de bâtir (...) délivrée en date du 18 avril 1994". Il précise ce qui suit :

" L'adjonction de niveaux supplémentaires en deux endroits de la construction, l'introduction de fenêtres, vélux et cheminée supplémentaires, le non-respect des volumétries et du gabarit annoncés dans ce qui s'intitulait une «transformation d'une grange», m'obligent à demander une intervention de vos services.
Les nuisances sont évidentes, le caractère «illégal» des transformations à la proposition originelle l'est tout autant et, ainsi, il me semble impératif et urgent d'interrompre ces travaux non conformes".

9. Le 3 novembre 1994, le service de contrôle de la ville de Mons, ayant constaté que "les volumes à construire avaient été modifiés et qu'une cheminée avait été réalisée dans la partie garage reprise aux plans", invite Rosario INSALACO à stopper les travaux et à se conformer aux plans d'origine ou à introduire une nouvelle demande de permis de bâtir en bonne et due forme.

10. Une demande de permis de régularisation est introduite le 15 décembre 1994. Les modifications principales par rapport au premier projet consistent en l'intégration du petit bâtiment de liaison (la cuisine) dans la maison arrière de manière à permettre l'aménagement d'une chambre supplémentaire et d'une salle de bain à l'étage de la cuisine. La pente de la toiture de la maison litigieuse s'en trouve considérablement modifiée puisque ses deux versants principaux deviennent manifestement asymétriques. Le nombre de fenêtres latérales d'étage sur l'ensemble de la construction en intérieur d'îlot passe de 5 à 7. La toiture du garage est également rehaussée et pourvue d'une cheminée, de manière à permettre l'installation d'une chaufferie sous les combles du garage. Les nouveaux plans indiquent l'écoulement des eaux usées "vers fosse septique toutes eaux + filtre bactérien" sans représentation de l'endroit de cette fosse ni sa capacité d'épuration.

11. Une nouvelle enquête publique est organisée au cours de laquelle Bernard BOTTERIAUX fait valoir la réclamation suivante :

" J'ai examiné la demande en «régularisation» introduite par Monsieur INSALACO, mon voisin.
Ce que ces documents ne laissent guère apparaître, ce sont :
- le surhaussement de plus de 60 cm par rapport au niveau naturel du terrain. L'assise horizontale maintenue depuis la façade détermine, 37 m plus loin un surplomb de 60 cm sur les jardins voisins, 60 cm de pression des terres non retenues, sur les clôtures voisines. - sur combien de mètres va-t-elle s'étendre ? - quand les clôtures et, partant, la terrasse et les terres vont-elles s'écrouler ?

- comment s'effectue l'évacuation des eaux usées et des matières fécales ? dès lors que le dernier des WC se trouve à plus de 30 m de la façade avant, que le raccord à l'égout public quitte la façade au niveau +/- -1.00 m, que le dossier introduit ne fait état d'aucune fosse?
- il est regrettable que n'apparaisse pas la trace de ce qui existait auparavant, on y verrait que la construction actuelle dépasse de plus de 3 m30 l'implantation de l'ancienne grange dont la transformation fut le prétexte à l'entame de travaux qui la voulaient détruite.
- si on étudie une coupe en long de l'ensemble bâti, on constate qu'à l'unité originelle, petite maison ouvrière de 9 m00 de profondeur, on a adjoint plus de 28 m00 d'annexes, soit un bâti continu de plus de 37 m00, plus de 4x la profondeur d'origine, sur un gabarit d'une hauteur proche de la ligne de corniche à rue. L'intervention nouvelle ajoute +/- 1.200m³ au volume initial, ce qui fait un total de 1.700m³ pour une façade à rue de 5 m80 ... aberration qui ne provoque que des inconvénients pour le voisinage immédiat.
- on imagine que l'intervention de Monsieur INSALACO lui sera, financièrement, d'une très grande rentabilité.
(3 ménages y vivront)

Elle nous est, par contre, extrêmement préjudiciable.

Si auparavant l'arrière des logements était inondé de soleil dès le début de l'après-midi et l'intimité de chaque logement totalement préservée, aujourd'hui, le soleil n'atteint plus ni le logement ni les premiers 25 m00 de jardin. (j'ai l'espoir qu'en été, le soleil couchant pénètre enfin l'habitat). Les huit fenêtres d'étage ouvertes au Nord par mon voisin ont toutes une vue plongeante et directe sur ma propriété et l'intimité de nos pièces arrières.

Il n'existe qu'un seul volume bas dans la construction de Monsieur INSALACO, au SO et en retrait des maisons voisines. C'est là, dans une sous-pente uniquement accessible par une porte de 90 cm de haut qu'il installe une chaufferie. Outre l'évident danger d'incendie, il est certain qu'il enfumera nos étages de maisons voisines.

La liste des nuisances provoquées par les constructions anarchiques de Monsieur INSALACO n'est malheureusement pas close. Pour mémoire, l'intervention du service de contrôle de votre administration (voir photos prises à l'époque) n'eut qu'un seul effet, celui d'accélérer la mise sous toit et la fermeture des constructions contestées".

12. Cette réclamation est examinée par les services communaux de la ville de Mons, dont les conclusions font l'objet d'un rapport rédigé le 24 février 1995. Les questions relatives au remblai de ± 60 cm, au traitement des eaux et au dépassement par rapport à la profondeur de l'ancienne construction y sont jugées de peu d'importance. Ainsi, il est précisé ce qui suit :

" (...)

La modification du relief du sol est légère et se termine en pente douce après la construction. L'évacuation et le traitement des eaux usées restent inchangés. La profondeur de construction (prise à partir du front de bâtisse arrière du premier appartement) qui était de 16 m95 au premier projet est passée à 17 m64 (soit à peine 70 cm de différence) et reste de toute façon inférieure aux 19 m de la situation existante (profondeur totale à la limite de l'appentis anciennement situé après la grange)".

Quant aux autres points qui sont en revanche jugés plus sérieux, le rapport est rédigé comme suit :

- " (...) si le niveau faîte du bâtiment principal n'a guère été modifié, le niveau corniche arrière se situe à ± 4 m¹⁰ pour ± 2 m⁷⁰ au projet initial. De même, ce logement qui ne devait comporter que deux chambres en compte actuellement 3. Cette situation devrait perturber davantage l'ensoleillement et l'intimité de la propriété contiguë suite à la réalisation de nouvelles fenêtres et d'un second étage en place de simples combles aménagés.

Cette situation modifie plus que sensiblement l'esprit du projet initial, qui même pour une profondeur similaire présentait une meilleure intégration au contexte bâti avec deux zones de construction bien distinctes, séparées par un espace cour avec annexes basses, tandis que la situation réalisée ne présente plus qu'une seule zone de bâtisse continue sur deux niveaux, disproportionnée par rapport à son environnement, donc également par rapport à la propriété du plaignant.

Le programme réalisé, devenu trop important, entraîne également d'autres problèmes liés à la salubrité des lieux tels qu'un éclairage naturel devenu insuffisant pour les chambres et une salle de bain dont la hauteur sous plafond (1 m⁵⁰ à 2 m) ne permet pas une utilisation rationnelle des lieux.

Quant à la cheminée, élevée à une hauteur moins importante et située contre la limite parcellaire, les risques de nuisances s'en trouvent accrus par rapport à la situation prévue au premier dossier.

Le fait qu'il s'agisse d'une régularisation ne devant pas être pris en considération, les arguments développés ci-dessus tendent à démontrer que le projet actuel ne pourrait être accepté en tant que tel et devrait faire l'objet de modifications visant à le rapprocher de la situation précédente qui, elle, avait été jugée acceptable.

Au vu de ce qui précède, nous proposons à votre Collège d'émettre un avis défavorable sur cette demande. Un pro-justitia sera dressé à charge de Monsieur INSALACO et de son architecte qui n'a pas assumé sa mission de surveillance des travaux.

Le maître de l'ouvrage devra, en tant que réparation de cette infraction, réintroduire une nouvelle demande de permis de bâtir tenant compte des normes minimales de salubrité requises et présentant une meilleure intégration au site. Le bâtiment devra alors être modifié dans ce sens".

13. Le collège des bourgmestre et échevins émet un avis défavorable le 2 mars 1995 motivé comme suit :

- " Considérant que la publicité de la demande a donné lieu à une réclamation d'un propriétaire riverain;

Vu le programme proposé qui ne tient pas compte des normes de salubrité minimales imposées par le Conseil Communal en séance du 23/11/1993;

Considérant que cette construction s'étend sur une profondeur de ± 37 m et sur deux niveaux, nuisant par là même occasion au bon aménagement local par manque d'intégration au contexte bâti".

14. Le même jour, un pro-justitia est dressé à l'encontre de Rosario INSALACO et de son architecte.

15. Le 24 mai 1995, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable motivé comme suit :

" CONSIDERANT qu'au plan de secteur de Mons-Borinage approuvé par arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09.11.1983 (M.B. du 15.11.1984), le projet se situe en zone d'habitat;

VU mon avis favorable conditionnel du 05.04.1994 et le permis de bâtir délivré;

ATTENDU que la présente demande vise à régulariser des travaux qui ont été réalisés sans respecter ledit permis de bâtir;

CONSIDERANT qu'un volume plus élevé que celui autorisé a été créé;

CONSIDERANT que la publicité de la demande de permis de bâtir a fait l'objet d'une lettre de réclamation du propriétaire voisin, concernant entre autres le gabarit, les prises de vue, le risque d'incendie, ...;

CONSIDERANT que cette réclamation est fondée;

CONSIDERANT que la vue axonométrique jointe aux documents de publicité me transmis ne reprend pas les travaux litigieux, ce qui constitue une irrégularité substantielle;

CONSIDERANT, au vu du plan d'implantation et de la vue en élévation, (que) le gabarit réalisé est excessif, et qu'il y a lieu de s'en tenir aux plans approuvés, qui étaient déjà le maximum admissible;

CONSIDERANT en outre que l'Administration Communale de Mons signale que le programme proposé ne tient pas compte des normes de salubrité minimales imposées par le Conseil Communal en séance du 23.11.1993;

AFIN de préserver le bon aménagement des lieux".

16. Le 8 juin 1995, le collège des bourgmestre et échevins refuse le permis.

17. Rosario INSALACO introduit un recours contre cette décision auprès de la députation permanente du conseil provincial du Hainaut le 16 juillet 1995.

18. Le 16 janvier 1996, le collège des bourgmestre et échevins informe le procureur du Roi de sa décision de poursuivre le strict respect du permis de bâtir délivré le 18 avril 1994 comme seul mode de réparation.

19. Par arrêté du 16 décembre 1996, la députation permanente rejette le recours notamment pour les motifs suivants :

" Considérant qu'après visite sur place, le Service technique des bâtiments estime (le bon aménagement des lieux) menacé puisqu'il juge, à l'instar du Fonctionnaire délégué, que le gabarit de la construction est excessif et constitue un non-respect de l'intimité des logements voisins;

Considérant qu'à ce sujet, il faut noter que la construction, dans son ensemble, constitue un bâti continu de plus de 37 m de profondeur, sur un gabarit d'une hauteur proche de la ligne de corniche à rue;

Considérant lors de l'audience, que le représentant communal (architecte de la ville) a exposé que la «liaison» entre l'habitation à façade (à l'avant) et l'annexe transformée (à l'arrière) devait être tenue, en vue d'une bonne intégration au cadre bâti, ce qui n'était plus le cas lors de la présentation du dossier des travaux litigieux;

Considérant que cette situation entraîne d'indiscutables inconvénients pour les voisins immédiats, Monsieur et Madame BOTTERIAUX-USVALD;

Considérant qu'ainsi, le soleil n'atteint plus ni le logement, ni les premiers 25 m de jardin, selon les dires de ces derniers; qu'il est indéniable qu'un problème de manque d'ensoleillement se pose;

Considérant qu'en outre, les huit fenêtres d'étage ouvertes au Nord par Monsieur INSALACO ont toutes une vue plongeante et directe sur la propriété des voisins et l'intimité de leurs pièces arrières;

Considérant que Monsieur et Madame BOTTERIAUX invoquent également le surhaussement de la construction de plus de 60 cm par rapport au niveau naturel du terrain et les risques d'écroulement y afférents, de même que le risque d'incendie et d'enfumage des étages des maisons voisines causé par la chaufferie située dans une sous-pente uniquement accessible par une porte de 90 cm de haut;

Considérant qu'ils s'inquiètent également de l'évacuation des eaux usées et des matières fécales alors que le dernier WC se trouve à plus de 30 m de façade avant; que le dossier ne fait état d'aucune fosse et que les bâtiments abriteront trois ménages;

Considérant par ailleurs, que l'accès au logement arrière ne permettrait nullement, vu son insuffisance, à un camion du service incendie local de pouvoir y accéder;

Considérant dès lors, que les arguments présentés par le requérant ne permettent pas de contrecarrer les oppositions communales et du fonctionnaire délégué;

Considérant qu'au vu de tout ce qui précède et dans le but de respecter le bon aménagement local et le droit des tiers, il n'y a pas lieu de faire droit à la requête de l'intéressé".

20. Rosario INSALACO introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon le 10 février 1997. Il y fait valoir que le volume du bâtiment à régulariser n'est pas "plus élevé", que "les réclamations du propriétaire voisin en ce qui concerne les gabarits, les prises de vue et les risques d'incendie sont dépourvues de toute objectivité et de tout fondement puisque d'une part, les vues existaient dans le permis qui avait précédemment été accordé et que d'autre part, le risque d'incendie n'était en rien modifié, étant donné que l'accès au bâtiment était identique à celui qui existait dans le dossier précédent", "qu'aucune raison de droit et de fait ne permet de

soutenir la conclusion selon laquelle le gabarit serait hors norme et porterait atteinte à l'intimité des logements voisins", qu'à "cet égard, la hauteur du bâtiment pour lequel l'autorisation avait été donnée antérieurement était, en ce qui concerne la ligne de corniche, plus élevée", "que les vues existaient déjà dans le bâtiment antérieur et que, partant, elles avaient été autorisées à cette époque", "que la thèse selon laquelle la liaison entre l'habitation à façade et l'annexe transformée devait être tenue est dépourvue de tout fondement puisque cette liaison est identique dans son principe à celle qui existait pour le permis antérieur", "qu'aucune justification ne permet non plus de démontrer que l'ensoleillement du bien appartenant à Monsieur et Madame BOTTERIAUX serait atténué par le nouveau gabarit", "que ce n'est pas non plus le nombre de fenêtres dans le nouveau gabarit qui permet de déterminer qu'il y aurait cette fois une vue plongeante et directe sur la propriété voisine alors que cette vue plongeante existait déjà dans le bâtiment intérieur (sic)", "que les observations quant à la fosse septique sont dépourvues de tout fondement puisque le dossier de pièces déposé démontre l'existence de cette fosse septique", et que "la décision entreprise en signalant que l'accès au logement arrière ne permettrait nullement, vu son insuffisance, à un camion de service incendie local de pouvoir y accéder, se méprend sur la situation réelle étant donné que ce qui a été jugé suffisant et qu'il l'était (sic) auparavant n'a pu être modifié par le gabarit du bâtiment".

21. Dans une note adressée à la division aménagement et urbanisme de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) le 8 avril 1997, la ville de Mons fait valoir son point de vue sur le recours en ces termes :

" Il faut néanmoins observer :

(...)

- que ce qui avait été autorisé par le permis initial (18 avril 1994) était déjà à l'extrême limite de ce qui était, à l'époque, «autorisable» en effet :
- c'est l'existence d'un bâtiment à l'arrière, susceptible d'être réaménagé, c'est-à-dire dans un état tel qu'on puisse considérer comme raisonnable de le réaménager, qui avait justifié l'autorisation et parce que le projet ne visait que son aménagement sans modification du volume existant,
- on voit que ce qui a été réalisé ne respecte nullement les motifs qui ont justifié l'octroi du permis,
- la construction ininterrompue sur 37 m de profondeur, et sur deux niveaux, est en rupture totale avec la trame du bâti environnant. Le fait de conserver un bâtiment bas entre la partie avant et arrière facilitait l'intégration d'un ensemble aussi important (c'est-à-dire que cette «liaison tenue» atténuait sensiblement l'impact), il en avait également été tenu compte pour autoriser le projet initial.

Il faut noter que des travaux de transformation de cette importance et de cette nature (projet réalisé) augmentent sensiblement les inconvénients d'une situation existante en rupture totale avec la trame du bâti environnant, et en raison précisément de l'expérience acquise depuis 1994 (on peut, ici, évident juger sur pièce (sic)), ils ne sont plus, aujourd'hui, susceptibles d'être autorisés.

Enfin, il faut rappeler que la régularisation ne respecte pas les normes minimales en matière de salubrité (...)".

22. Le 3 février 1998, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Équipement et des Transports rejette le recours et confirme l'arrêté de la députation permanente. Il s'agit de l'acte attaqué qui est motivé comme suit :

" (...)

Considérant qu'une réclamation a été introduite par les voisins du demandeur et cela, dans le cadre des mesures de publicité prescrites par l'article 247 du Code Wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine; que cette plainte est notamment relative aux prises de vues, au risque d'incendie, au gabarit ...;

Considérant que la maison originelle présentait une profondeur de 9 mètres; que, suite aux diverses transformations, la construction a, à présent, une profondeur de 37 mètres;

Considérant que les plans autorisés en avril 1994 étaient déjà le maximum admissible tant en ce qui concerne le gabarit que les diverses toitures projetées;

Considérant qu'en outre, la transformation était autorisée en arrière-zone en lieu et place d'annexes vétustes; qu'il y a lieu d'insister sur les problèmes de voisinage liés au manque d'intimité provoqué par des constructions en arrière-zone;

Considérant que ce qui a été réalisé, en infraction, est inacceptable au niveau architectural; qu'en effet, le gabarit réalisé est excessif; qu'un déséquilibre dans les proportions est à relever;

Considérant que la façade de ce bâtiment est couverte d'une toiture asymétrique; qu'un versant de cette toiture présente une pente de 16° et que l'autre est inclinée à 24°; que la toiture du garage a également une pente différente des deux précédentes; que les raccords au niveau des pieds de toitures sont scabreux;

Considérant qu'il faut également relever le manque de rythme dans le choix des fenêtres; que ces dernières provoquent une perte d'intimité, problème soulevé par les réclamants, et justifié;

Considérant que des doutes sont à émettre quant à l'évacuation des eaux usées et des matières fécales étant donné que le présent dossier de régularisation ne reprend pas la fosse septique et le filtre bactérien prévus aux plans autorisés;

Considérant qu'en outre, la réalisation dont recours jouxte et termine un passage exigu qui prend la forme d'un boyau; que le service incendie local aurait des difficultés à accéder au logement arrière étant donné l'étroitesse dudit passage;

Considérant que le programme proposé ne tient pas compte des normes de salubrité minimales imposées par le Conseil Communal en séance du 23 novembre 1993;

Considérant que l'article 184 in fine du Code Wallon précité définit le bon aménagement des lieux : «Toutefois, le permis n'est délivré, même si la demande n'est pas en contradiction avec le plan de secteur ou le projet de plan de secteur, que si la réalisation des actes et travaux est compatible avec le bon aménagement local»;

Considérant qu'accueillir le présent recours reviendrait à cautionner la politique du fait accompli; que l'impératif du bon aménagement des lieux défini ci-avant est gravement compromis par la réalisation dont recours";

Considérant que la ville de Mons n'étant en aucune manière auteur de l'acte attaqué, elle doit être mise hors de cause;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation du principe général de bonne administration et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs; qu'il fait valoir qu'"après avoir autorisé les travaux faisant l'objet du permis de bâtir du 5 (lire : 18) avril 1994, de manière tacite mais certaine en s'abstenant de mettre en oeuvre les recours prévus à l'article 52 du CWATUP (Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine), la partie adverse refuse la régularisation des travaux entrepris, qui ne s'écartent pas des travaux précédemment autorisés de manière significative, l'acte attaqué étant motivé par des considérations qui ont été rencontrées et autorisées par le permis de bâtir du 18 avril 1994", alors que "le principe et les dispositions visées au moyen imposent à l'autorité administrative de ne commettre aucun revirement brutal et injustifié d'attitude et de motiver ses décisions par des motifs précis et pertinents, exacts en fait en droit" et que "le revirement d'attitude de la partie adverse n'est ni justifié, ni motivé";

Considérant que l'acte attaqué précise ce qui suit :

" Considérant que les plans autorisés en avril 1994 étaient déjà le maximum admissible tant en ce qui concerne le gabarit que les diverses toitures projetées;

Considérant qu'en outre, la transformation était autorisée en arrière-zone en lieu et place d'annexes vétustes; qu'il y a lieu d'insister sur les problèmes de voisinage liés au manque d'intimité provoqué par des constructions en arrière-zone;

Considérant que ce qui a été réalisé, en infraction, est inacceptable au niveau architectural; qu'en effet, le gabarit réalisé est excessif; qu'un déséquilibre dans les proportions est à relever";

Considérant que la partie adverse ne remet donc pas en cause les motifs pour lesquels le permis de bâtir du 18 avril 1994 avait été délivré; qu'il indique ainsi que le motif déterminant de la délivrance du permis de bâtir du 18 avril 1994, dont l'admissibilité et la pertinence ne sauraient être remises en cause, devait être, malgré la situation en intérieur d'îlot, la possibilité d'assainir et de transformer des bâtiments en ruine situés en intérieur d'îlot en zone d'habitat, et que dans cette mesure, compte tenu notamment des atteintes à l'intimité du voisinage engendrées par ce type de construction, le gabarit autorisé constituait le maximum admissible;

Considérant que le requérant affirme, dans sa requête, que les modifications apportées au projet ne sont pas significatives; que, dans son mémoire en réplique, il précise que les modifications de gabarit et des fenêtres latérales sont mineures et que celles relatives notamment au caractère asymétrique de la toiture "avaient déjà été admises dans leur principe lors de la délivrance du premier permis de bâtir"; qu'en annexe à son dernier mémoire, il produit trois plans qui, selon lui, démontreraient "qu'en ce qui concerne le passage au logement arrière, il n'y a pas de modification substantielle";

Considérant que les modifications apportées engendrent une augmentation du volume construit, laquelle ne peut certainement pas être qualifiée de mineure dès lors qu'elle ressort clairement de la comparaison des vues axonométriques des deux projets en cause figurant dans le dossier administratif; qu'il ne peut non plus être admis que, s'agissant d'un élément touchant au bon aménagement des lieux, le choix des fenêtres soit qualifié de mineur ou de secondaire; que la circonstance que le requérant avait déjà été autorisé à aménager des fenêtres latérales offrant des vues directes sur la propriété voisine n'implique pas que des fenêtres autrement disposées, de dimensions variées et surtout plus nombreuses augmentant les inconvénients pour le voisinage, devraient nécessairement être autorisées, ceci d'autant plus que, contrairement à la procédure ayant abouti au permis de bâtir du 18 avril 1994, une réclamation avait été formulée dans le cadre de l'enquête publique qui a précédé l'acte litigieux, et qui portait notamment sur ces problèmes d'intimité; que la partie adverse se devait donc d'autant plus d'en tenir compte, ce qu'elle a fait en indiquant que les fenêtres dont la régularisation est demandée "provoquent une perte d'intimité";

Considérant que l'exigence de motivation particulière d'un revirement d'attitude ne peut trouver à s'appliquer qu'à l'égard de situations comparables; que tel n'est manifestement pas le cas en l'espèce, s'agissant d'un premier projet non réalisé entièrement et d'un second projet significativement différent destiné à régulariser les infractions constatées;

Considérant qu'une autorité chargée de statuer sur une demande de régularisation est tenue de se prononcer en fonction de sa propre conception du bon aménagement des lieux sans que son appréciation puisse être infléchie par le poids du fait accompli; que cette appréciation est souveraine sous réserve de l'erreur manifeste d'appréciation, ce qui n'est pas allégué en la cause; que le moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La ville de Mons est mise hors de cause.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 173,53 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-trois décembre deux mille quatre par :

MM. HANOTIAU,	président de chambre,
DAOUT,	conseiller d'Etat,
M ^{mes} BAGUET,	conseiller d'Etat,
MALCORPS,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

M.-Chr. MALCORPS.

M. HANOTIAU.