

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 150.058 du 11 octobre 2005

A. 161.851/XIII-3714

En cause : **CUCHE** Maurice,
ayant élu domicile chez
Me Jean-Emmanuel BARTHELEMY,
avocat,
rue des Marcottes 30
7000 Mons,

contre :

1. la Ville de Mons,

ayant élu domicile chez
Me Olivier LOUIS, avocat,
rue de la Grosse Pomme 12
7000 Mons,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,

ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

DUSONG Denis,
ayant élu domicile chez
Me Vincent LETELLIER, avocat,
rue Royale 233
1210 Bruxelles.

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

Vu la requête introduite le 19 avril 2005 par Maurice CUCHE qui demande l'annulation de la décision du 2 février 2005 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons octroyant à Monsieur et Madame DUSONG-HARO le permis d'urbanisme que ceux-ci sollicitaient en vue de procéder à une extension de leur

habitation sise à Mons, rue du Delta, 151, ainsi que l'annulation de "l'acte préparatoire que constitue la décision favorable du 15 décembre 2004 (?) du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le collège des bourgmestre et échevins de la partie adverse";

Vu la demande introduite simultanément par le même requérant tendant à la suspension de l'exécution de l'acte précité;

Vu la requête introduite le 9 mai 2005 par laquelle Denis DUSONG demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 17 août 2005, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 2 septembre 2005 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me P. KESTEMAN, loco Me J.-E. BARTHELEMY, avocat, comparaissant pour le requérant, Me B. HENDRICKX, loco Me O. LOUIS et Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour les parties adverses, et Me J. WOLSEY, loco Me V. LETELLIER, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

Considérant que les faits de la cause se présentent comme suit :

1. Maurice CUCHE habite une maison unifamiliale à Mons, rue du Delta, 153, dont il est usufruitier et qui est cadastrée section A, n° 102 g 5.

2. Le 2 février 2004, date du récépissé, Monsieur et Madame DUSONG-HARO introduisent auprès de l'administration communale de la ville de Mons une demande de permis d'urbanisme en vue d'être autorisés à effectuer des travaux d'extension de leur habitation sise à Mons, rue du Delta, 151, cadastrée section A, n° 102 g 5. Cette maison est mitoyenne de celle de Maurice CUCHE.

Les travaux initialement prévus consistent à ajouter à l'arrière de l'immeuble, d'une part, au rez-de-chaussée, une annexe portant la profondeur de la maison à 17 mètres à compter de la façade à rue, plus une terrasse et un escalier et, d'autre part, au premier étage, un volume supplémentaire portant la profondeur de l'immeuble, à ce niveau, à 14,65 mètres à partir de la façade à rue.

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

Au règlement communal d'urbanisme, ce bien est compris dans le territoire de la première couronne, ce qui entraîne l'application des dispositions de la section V.B. dudit règlement.

Au schéma de structure, il se trouve dans la zone d'habitat urbain de la première couronne.

3. Le 23 février 2004, l'administration communale avertit les demandeurs que leur demande est incomplète par application des articles 284 à 314 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP2002), des dérogations au règlement communal d'urbanisme devant être demandées, nécessitant une enquête publique, et les plans devant être revus dès lors que la profondeur construite et le gabarit présenté paraissent excessifs par rapport au contexte bâti environnant.

4. De nouveaux plans semblent avoir été déposés le 11 mai 2004, sur le vu desquels le fonctionnaire délégué considère que deux dérogations au règlement communal d'urbanisme sont nécessaires :

- l'article V.B.2.4, § 8 : les façades arrière nouvelles n'étant pas dans le même plan vertical que les façades arrière voisines;

- l'article V.B.2.4, § 7 : la terrasse dépassant l'emprise prédominante de bâtisse de 17 mètres maximum au niveau du rez-de-chaussée.

7. Au cours de l'enquête publique organisée du 28 juin au 12 juillet 2004, une réclamation écrite est introduite par Marie-Christine CUCHE, demeurant à Mons, rue Godfroid, 20. Cette réclamation est confirmée lors de la séance de clôture de l'enquête.

8. En sa séance du 13 juillet 2004, la commission consultative d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable pour la raison que le projet améliorera le confort de l'habitation.

9. Le 25 août 2004, le collège des bourgmestre et échevins décide d'inviter les demandeurs de permis à modifier les plans de façon à :

- limiter la profondeur de la construction à 17 mètres au rez-de-chaussée, terrasse comprise; cette modification aura pour effet de supprimer une dérogation et de rééquilibrer la profondeur totale construite par rapport au bâtiment existant (n° 153);
- mansarder la partie annexe de l'étage de façon à obtenir une hauteur de construction moins importante le long des limites parcellaires latérales et limiter la perte d'ensoleillement ou de luminosité pour les propriétés contiguës; le faîte (ou terrasson) de cette toiture ne pourra pas dépasser la corniche du bâtiment principal.

10. Le 6 octobre 2004, l'architecte des demandeurs communique des plans modifiés au collège des bourgmestre et échevins. Ces nouveaux plans renoncent à la terrasse arrière au rez-de-chaussée (mais non pas à l'escalier ni aux écrans latéraux situés à plus de 17 mètres de la façade avant) et modifient la forme de la toiture de l'annexe à l'étage (mais la hauteur sous faîte est augmentée et non diminuée : de 5,75 mètres à 6,15 mètres).

11. Le 1^{er} décembre 2004, le collège des bourgmestre et échevins décide de solliciter la décision du fonctionnaire délégué au sujet d'une dérogation au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne l'absence de raccord harmonieux avec les bâtiments voisins en ce qui concerne les façades arrière à l'étage.

12. Le 20 janvier 2005, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation proposée par le collège pour les raisons suivantes :

" (...) Considérant que l'immeuble voisin dont est propriétaire la plaignante, possède lui-même un volume annexe étagé à l'arrière du bâtiment principal;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, le séjour ne dépasse que de 2,39 mètres la profondeur de l'annexe voisine (idem au niveau de l'étage);

Considérant que les profondeurs de construction ici prévues (15 mètres pour la partie étagée et 17 mètres pour le rez-de-chaussée) sont conformes aux normes fixées au règlement communal d'urbanisme;

Considérant qu'il s'agit de créer ou d'agrandir des pièces d'un logement unifamilial;

Considérant que les prises de vue devront être conformes au code civil.

(...)"

Il s'agit du second acte attaqué.

13. Le 2 février 2005, le collège des bourgmestre et échevins accorde à Monsieur et Madame DUSONG-HARO le permis d'urbanisme sollicité.

Ce permis qui constitue le premier acte attaqué est motivé notamment comme suit :

" (...);

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

(1)(2) Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 28/06/2004 au 12/07/2004 pour le motif suivant : article 330 § 11 : les demandes de permis de lotir et de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113;

(1)(2) Considérant qu'une réclamation orale a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

(1)(2)(3) Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme pour le motif suivant :

Article V.B.2.4 § 8 : pas de raccord harmonieux avec les bâtiments voisins en ce qui concerne les façades arrière de l'étage.

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

(1)(2) Considérant que la décision du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 15/12/2004 est favorable conditionnelle; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

Attendu que la demande porte sur le Règlement Communal d'Urbanisme, réputé approuvé le 15/11/2000;

Vu les articles 107, 113 et 114 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
Considérant qu'au plan de secteur de MONS-BORINAGE approuvé par Arrêté de l'Exécutif Régional Wallon du 09/11/1983, le projet se situe en zone d'habitat sur cinquante mètres de profondeur;

Considérant qu'au Règlement Communal d'Urbanisme d'application depuis le 19/01/2001, le projet se situe en aire B, de la première couronne;
Considérant que ce projet concerne l'extension arrière d'une habitation;
Considérant que le projet présenté n'est pas conforme au Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne le raccord de la façade arrière au niveau de l'étage, à savoir à l'article V.B.2.4 §8 qui stipule que toute nouvelle façade arrière doit être implantée de manière à assurer un raccord harmonieux avec les façades arrière des constructions voisines;
Attendu que l'enquête publique, réalisée du 28/06/2004 au 12/07/2004 en application de l'article 330-11° du CWATUP, a suscité une réclamation émanant de la propriétaire de l'immeuble n° 153;
Considérant que cette réclamation porte principalement sur :

- au niveau du rez-de-chaussée :
 - les prises de vue vers le jardin;
 - la perte de luminosité depuis la salle à manger voisine (fenêtre + lanterneau);
- au niveau de l'étage :
 - la perte de luminosité depuis la fenêtre de la chambre et celle de la salle de bains;
 - le préjudice au niveau de la cheminée voisine située au-dessus de la plate-forme du rez-de-chaussée;

Considérant que suite à cette réclamation, le Collège Echevinal a décidé, en séance du 25/08/2004, de faire modifier les plans de manière à :

1. limiter la profondeur de la construction à 17 mètres au rez-de-chaussée, terrasse comprise. Cette modification ayant pour effet de supprimer une dérogation et de rééquilibrer la profondeur totale construite par rapport au bâtiment voisin existant (n° 153);
2. mansarder la partie annexe de l'étage de façon à obtenir une hauteur de construction moins importante le long des limites parcellaires latérales et limiter la perte d'ensoleillement ou de luminosité pour les propriétés contiguës. Le faîte ou « terrasson » de cette toiture ne pouvant dépassant la corniche du bâtiment principal;

Considérant que les plans ont été modifiés en date du 04/10/2004 en fonction des remarques de l'Administration Communale (profondeur réduite et hauteur des façades latérales descendue de manière à limiter les incidences vers les propriétés voisines);
Vu l'avis favorable du 13/07/2004 de la C.C.A.T. qui estime que le projet améliore le confort de l'habitation;

Vu le rapport motivé du Collège Echevinal proposant la dérogation précitée en matière de raccord des façades arrière;

Considérant que l'immeuble voisin dont est propriétaire la plaignante possède lui-même un volume annexe étagé à l'arrière du bâtiment principal;

Considérant qu'au niveau du rez-de-chaussée, le séjour ne dépasse que de 2,39 mètres la profondeur de l'annexe voisine (idem au niveau de l'étage);

Considérant que les profondeurs de construction ici prévues (15 mètres pour la partie étagée et 17 mètres pour le rez-de-chaussée) sont conformes aux normes fixées au Règlement Communal d'Urbanisme;

Considérant qu'il s'agit de créer ou d'agrandir des pièces d'un logement unifamilial;
Considérant que les prises de vue devront être conformes au Code Civil;

J'accorde la dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme proposée par l'Administration Communale sur base des plans modifiés en date du 04/10/2004, et ce, sans préjudice du droit des tiers. (F0311/53053/UDC2/2004.234/D).

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

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

- C.C.A.T. : que son avis sollicité en date du 28/06/2004 et transmis en date du 14/07/2004 est favorable;

(9) Considérant l'avis favorable conditionnel des Services Techniques libellé comme suit :

Attendu que la demande consiste à transformer l'habitation;

Considérant que cette propriété s'inscrit en zone d'habitat au plan de secteur MONS-BORINAGE (A.E.R.W. du 09/11/1983) et en zone d'habitat urbain de première couronne (aire B) aux schéma de structure et règlement communal d'urbanisme de MONS.

Attendu que le projet présenté déroge audit règlement pour ce qui suit :

- article V.B.2.4 § 8 : pas de raccord harmonieux avec les bâtiments voisins en ce qui concerne les façades arrière à l'étage;

Considérant que les bâtiments voisins sont construits sur base d'une architecture semblable et sur des profondeurs similaires;

Attendu que l'enquête a donné lieu à une réclamation du voisin contigu, axée principalement sur le fait que :

- a) cette construction, de profondeur excessive (tant au rez, qu'à l'étage), sera préjudiciable en matière d'ensoleillement, luminosité, ...
- b) des problèmes de tirage risquent d'être engendrés pour la cheminée de son bâtiment annexe;

Vu l'avis du C.B.E., qui, en séance du 25/08/2004 et en fonction des remarques formulées lors de la publicité, invite le demandeur à modifier ses plans de façon à :

- 1) limiter la profondeur de la construction à 17 m au rez-de-chaussée, terrasse comprise. Cette modification ayant pour effet de supprimer une dérogation et de rééquilibrer la profondeur totale construite par rapport au bâtiment voisin existant (n° 153);
- 2) mansarder la partie annexe de l'étage de façon à obtenir une hauteur de construction moins importante le long des limites parcellaires latérales et limiter la perte d'ensoleillement ou de luminosité pour les propriétés contiguës. Le faîte ou « terrasson » de cette toiture ne pouvant dépasser la corniche du bâtiment principal;

Vu les nouveaux plans présentés en fonction de ces remarques, et considérant que :

- a) la profondeur de construction, réduite à 17 m, a pour effet de supprimer la dérogation envers l'article V.B.2.4 §7;
- b) la hauteur des façades latérales du bâtiment annexe a été réduite aux droits des pignons de façon à limiter les nuisances évoquées par la réclamante.

Considérant que le problème de tirage de cheminée évoqué lors de l'enquête reste conditionné par l'interprétation du droit des tiers, la configuration et l'orientation des bâtisses;

Attendu que ce problème doit faire l'objet d'un accord à trouver entre parties;

DECIDE :

- (1) Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Mr et M^{me} DUSONG-HARO visant à extension d'une habitation sur un bien sis rue du Delta, 151 à MONS est octroyé.

(...)"

14. Le 17 février 2005, l'administration communale signale à la réclamante, Marie-Christine CUCHE, que le collège des bourgmestre et échevins, en sa séance du 2 février 2005, a accordé à Monsieur et Madame DUSONG-HARO l'autorisation pour l'extension de leur habitation sur un bien sis rue du Delta, 151 à Mons, sans néanmoins lui communiquer le contenu complet de cette décision;

Considérant que, par requête introduite le 9 mai 2005, Denis DUSONG, bénéficiaire de l'acte attaqué demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant prend un premier moyen "de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'erreur de droit et de fait et de l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier, ainsi que de la violation des principes généraux de bonne administration, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'article 285, 3° et 4° du CWATUP, et des articles 2, 6, 8 §1^{er}, 9 §3, et 10 du décret du 11 septembre 1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement en Région wallonne, en ce que :

La décision attaquée s'appuie expressément ou implicitement sur les documents et renseignements figurant au dossier accompagnant la demande de permis d'urbanisme, et notamment sur les renseignements fournis dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, la vue axonométrique du projet implanté dans son contexte, les photos de l'immeuble concerné par le projet et des bâtiments contigus, et sur les nouveaux plans déposés en date du 4 octobre 2004 en fonction des remarques émises par le collège échevinal en sa séance du 25 août 2004.

La décision attaquée reproduit également la décision favorable du fonctionnaire délégué du 15 décembre 2004 sur la demande de dérogation (acte préparatoire), laquelle s'appuie également sur les mêmes renseignements et documents joints à la demande d'urbanisme.

La décision du fonctionnaire délégué sur laquelle repose la décision attaquée est notamment expressément motivée par le fait «qu'au niveau du rez-de-chaussée, le séjour ne dépasse que de 2,39 mètres la profondeur de l'annexe voisine (idem au niveau de l'étage);

alors que

Il s'avère que les renseignements, documents et plans fournis à l'appui de la demande de permis d'urbanisme sont insuffisants, erronés et fallacieux, en ce qu'ils donnent une description incomplète et inexacte des situations existante et projetée au niveau des bâtiments contigus";

que le requérant critique la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement (point 5.i), les photographies accompagnant la demande de permis, la vue axonométrique, les plans ainsi que, sur la base d'un rapport d'un géomètre-expert immobilier, la décision sur la proposition de dérogation;

Considérant que la première partie adverse observe qu'outre le fait que le requérant ne prouve pas que le dossier renfermerait des inexactitudes ou incertitudes, il n'établit en tout cas pas que les éléments qu'il conteste auraient été pris en compte par les parties adverses pour statuer; qu'elle soutient qu'en ce qui concerne la notice, le requérant ne démontre pas que les volumes seraient sensiblement différents, que le projet a été modifié après le dépôt de la notice, que l'appréciation portée sur la qualité des photographies est subjective et qu'il n'est pas démontré que dans la perspective axonométrique, les caractéristiques, proportions et dimensions du bâtiment seraient faussées; que, selon elle, quant à la critique relative aux plans, le requérant ne démontre pas la différence de profondeur entre les bâtiments; qu'elle invoque l'existence d'un petit appentis-débarras qui peut, selon elle, expliquer la différence de profondeur relevée; qu'elle fait valoir que le rapport du géomètre-expert immobilier mandaté par le requérant est purement unilatéral, que le fonctionnaire délégué ne vise que le dépassement au niveau du rez-de-chaussée sans prendre en compte un dépassement au niveau de l'étage; qu'à son estime, il n'est pas démontré que si le dépassement au rez-de-chaussée avait été celui retenu par ce géomètre, ceci aurait amené le fonctionnaire délégué puis le collège des bourgmestre et échevins à statuer autrement;

Considérant qu'analysant la notice, les photographies jointes au dossier de demande de permis d'urbanisme et la perspective axonométrique, la seconde partie adverse soutient que l'autorité compétente a été parfaitement informée de la situation exacte de fait, ce qui lui a permis d'examiner le dossier en parfaite connaissance de cause; qu'elle soutient que le recul par rapport à l'extension projetée au niveau de la fenêtre de la chambre à coucher, comme le laisse apparaître la perspective axonométrique, sera effectivement d'environ cinq mètres; qu'elle ajoute que le requérant ne doit pas perdre de vue qu'il s'est lui-même enfermé à la hauteur de sa chambre au premier étage, puisqu'il a réalisé une annexe plus importante que celle qui sera réalisée par les demandeurs de permis; que, selon la note d'observations, la réclamation du requérant a été prise en considération par l'autorité administrative et l'on trouve dans l'acte attaqué une réponse concrète et précise à cette réclamation; qu'elle observe que c'est d'ailleurs pour cette raison que le collège des bourgmestre et échevins a invité les demandeurs à modifier leurs plans de façon à limiter la profondeur de la construction au rez-de-chaussée et à mansarder la partie annexe de l'étage pour obtenir une hauteur de construction moins importante le long des limites parcellaires latérales et limiter la perte d'ensoleillement pour les propriétés contiguës;

Considérant que l'intervenant constate que le requérant présente des distances à compter "de la fenêtre du séjour" et non celle de la profondeur des bâtiments telles que retenues par le fonctionnaire délégué et la première partie adverse; qu'il en déduit qu'il ne peut pas y avoir d'erreur manifeste quant aux distances dès lors qu'elles

ne concernent pas les mêmes éléments que ceux présentés par le requérant alors que les éléments du dossier administratif font, à son estime, clairement apparaître la configuration de l'immeuble du requérant et particulièrement de son séjour, celui-ci présentant une fenêtre longeant - de biais - un mur aveugle; que, quant aux prétendues inexactitudes ou lacunes du dossier accompagnant la demande de permis, il se réfère à l'argumentation de la première partie adverse et souligne qu'ils n'entraînent l'irrégularité du permis que dans la mesure où l'autorité qui l'a délivré a pu être induite en erreur ou n'avait pas une connaissance suffisante de la cause; qu'il ajoute que les conditions imposées, par le biais de l'invitation faite au demandeur de permis de modifier ses plans, établissent à suffisance que la première partie adverse a pris le soin d'examiner attentivement le dossier ainsi que les conséquences du projet à l'égard de la propriété du requérant, de telle sorte que les vices éventuels - quod non - du dossier n'ont pas vicié l'appréciation de l'autorité;

Considérant que l'article V.B.2.4. relatif à l'emprise dominante de bâtisse, volumes principaux et secondaires, règles générales, du règlement communal d'urbanisme dispose en ses paragraphes 7 et 8 comme suit :

" §7. L'emprise prédominante de bâtisse est limitée vers l'arrière par des plans verticaux élevés parallèlement aux plans des façades avant, à une distance de 17 mètres de ceux-ci. La profondeur maximale d'un volume principal, mesurée perpendiculairement à la façade avant, est limitée à 15 mètres. Pour autant que les prescriptions du §8 suivant soient respectées, il peut être autorisé de porter à 25 mètres, la profondeur maximale d'un volume principal pour les bâtiments à usage commercial, d'administration ou d'équipement. La profondeur de tout volume principal existant doit être maintenue.

§8. Toute nouvelle façade arrière doit être implantée de manière à assurer un raccord harmonieux avec les façades arrière des constructions voisines, en particulier lorsque les façades ne se trouvent pas dans un même plan. Le respect de cette dernière prescription peut impliquer que la profondeur construite doive être inférieure à celle prévue au § précédent, en particulier lorsque la profondeur des constructions voisines est moindre";

Considérant que, selon le glossaire dudit règlement, il faut entendre par :

- " - l'emprise prédominante de bâtisse : surface destinée à recevoir les volumes principaux et généralement les volumes secondaires adossés aux volumes principaux;
- volume secondaire : bâtiment complémentaire, adossé à un volume principal et présentant des hauteurs, mesurées au pied de versant et au niveau du faîtage, inférieures à celles du volume principal";

Considérant qu'invité à se prononcer sur une proposition de dérogation au règlement communal d'urbanisme au sujet de "l'absence de raccord harmonieux avec les bâtiments voisins en ce qui concerne les façades arrière à l'étage", le fonctionnaire délégué accorde la dérogation pour essentiellement les trois motifs suivants :

- 1/ l'immeuble voisin dont la plaignante est propriétaire possède lui-même un volume annexe étagé à l'arrière du bâtiment principal;
- 2/ au niveau du rez-de-chaussée, le séjour ne dépasse que de 2,39 mètres la profondeur de l'annexe voisine (idem au niveau de l'étage);
- 3/ il s'agit de créer ou d'agrandir des pièces d'un logement unifamilial;

Considérant que le deuxième motif critiqué par le moyen examiné, en tant que ce motif vise le rez-de-chaussée, ne cadre pas entièrement avec la proposition de dérogation qui, telle que formulée le 1^{er} décembre 2004 par le collège des bourgmestre et échevins, ne concerne que l'étage; que, cependant, la décision accordant la dérogation se fonde expressément sur ce motif; que la disposition du règlement communal d'urbanisme à laquelle il est dérogé n'est pas uniquement applicable aux étages; que le permis d'urbanisme lui-même ne contient pas de motivation de fait propre mais, en guise d'une telle motivation, reproduit, la décision du fonctionnaire délégué et l'avis favorable conditionnel des services techniques qui considèrent de leur côté que les bâtiments voisins sont construits sur la base d'une architecture semblable et sur des profondeurs similaires; qu'en procédant ainsi, le collège des bourgmestre et échevins s'est approprié ces motifs de fait; qu'il peut en être déduit que la détermination de la profondeur respective des bâtiments existants à l'arrière ainsi que celle de l'annexe projetée, en ce compris au rez-de-chaussée, font partie des motifs de fait pour lesquels le collège a accordé le permis d'urbanisme attaqué; que, compte tenu de l'annexe à la lettre du 23 février 2004 du service de l'urbanisme relative au projet initial, de la réclamation introduite lors de l'enquête publique et de la demande de modification des plans après celle-ci, la question de la profondeur des bâtisses constitue un motif déterminant de l'octroi du permis d'urbanisme attaqué;

Considérant que la profondeur de 2,39 mètres (soit 1,46m + 93cm) correspond en réalité, au rez-de-chaussée, à la profondeur de l'annexe nouvelle projetée, à condition encore que l'on accepte d'exclure l'escalier et l'écran latéral (claustra); qu'il n'est exact d'en déduire qu'au niveau du rez-de-chaussée, le séjour ne dépasse que de 2,39 mètres la profondeur de l'annexe voisine que si les deux façades arrière sont alignées l'une par rapport à l'autre dans un même plan vertical, ce qu'affirme l'avis des services techniques lorsqu'il est dit que les bâtiments voisins sont construits sur des profondeurs similaires; que, cependant, le rapport du géomètre-expert immobilier mandaté par le requérant démontre que tel n'est pas le cas; qu'il est ainsi établi que la façade arrière de l'immeuble du requérant se trouve en retrait d'au moins 1,09 mètre par rapport à celle de l'intervenant, ce qui porte le dépassement de 2,39 mètres à 3,48 mètres minimum; que cette différence sensible dans l'alignement est confirmée par les photographies que le requérant produit; qu'il n'est pas pertinent, pour juger de l'importance du dépassement, de tenir compte de l'appentis (le long de la limite

parcellaire opposée) ou de l'escalier (non contigu) du bâtiment appartenant au requérant, éléments marginaux, d'autant qu'un mesurage à compter de ceux-ci ne permettrait pas de retrouver le résultat de 2,39 mètres; que, contrairement à ce que soutient l'intervenant, l'importance du retrait est augmentée si la distance est calculée non à partir de la fenêtre du séjour mais à partir d'un autre point de repère situé sur la façade arrière; que, quant à l'étage, s'il est exact que les façades arrière des bâtiments principaux sont alignées, le dépassement que génère le projet est non pas de 2,39 mètres mais de 5,56 mètres dès lors que l'on calcule à partir de la limite indiquée par les plans de l'architecte des demandeurs de permis; que si le fonctionnaire délégué avait entendu prendre comme point de repère un autre volume secondaire du bâtiment de l'actuel requérant, non renseigné sur les plans accompagnant la demande de permis et non contigu au bâtiment litigieux, il eût dû indiquer lequel et expliquer comment à partir de celui-ci il pouvait arriver au résultat de 2,39 mètres de telle sorte qu'à défaut de ces précisions, les mots "idem au niveau de l'étage" apparaissent invérifiables; qu'en réalité, il est permis de se demander, à la lecture des plans, si le fonctionnaire délégué n'a pas comparé les profondeurs respectives des plates-formes en zinc, ce qui en l'espèce n'est guère approprié en ce qui concerne le calcul du dépassement à l'étage;

Considérant que la décision accordant la dérogation et le permis d'urbanisme attaqués reposent ainsi sur des motifs de fait déterminants qui sont entachés d'une erreur matérielle; que, dans ces conditions, il importe peu que l'erreur provienne d'un des documents faisant partie du dossier accompagnant la demande de permis d'urbanisme ou qu'elle soit due à une autre cause; que, néanmoins, certaines imprécisions des plans en ce qui concerne la situation respective de l'immeuble à transformer et des constructions voisines (article 290 du CWATUP2002) ont pu être de nature à induire en erreur les parties adverses; qu'est également ambigu le renseignement qui, dans la notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement, prétend qu'il s'agit de "volumes secondaires identiques à ceux des voisins";

Considérant que le premier moyen est manifestement fondé;

Considérant qu'il n'y a pas lieu d'examiner le second moyen qui ne pourrait pas aboutir à une annulation plus étendue;

Considérant qu'en raison de son annulation, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de l'exécution des actes attaqués,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Denis DUSONG est accueillie.

Article 2.

Sont annulés le permis d'urbanisme accordé le 2 février 2005 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons à Monsieur et Madame DUSONG-HARO les autorisant à procéder à l'extension de leur habitation sise à Mons, rue du Delta 151, ainsi que la décision du 20 janvier 2005 du fonctionnaire délégué accordant une dérogation cette fin au règlement communal d'urbanisme.

Article 3.

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

Article 4.

Les dépens, liquidés à la somme de 300 euros, sont mis à charge de la première partie adverse à concurrence de 175 euros et à charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le onze octobre deux mille cinq par :

M ^{mes} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
SCHMITZ,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. SCHMITZ.

S. GUFFENS.