

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 127.357 du 22 janvier 2004

A.137.335/XIII-3033

En cause : **DE BOSSCHER** Christine,
ayant élu domicile chez
Me Martin DENYS, avocat,
rue du Grand Cerf 12
1000 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement.

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

Vu la requête introduite le 30 mai 2003 par Christine DE BOSSCHER qui demande l'annulation du permis d'urbanisme qui a été délivré le 20 mars 2003 par la Région wallonne aux consorts VANHOVE en vue de la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis à Mouscron, rue de Bilemont, cadastré section C, n° 248E;

Vu le mémoire en réponse;

Vu le rapport de M^{me} VOGEL, auditeur 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 novembre 2003, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 4 décembre 2003;

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

Entendu, en leurs observations, Me Jehan de LANNOY, loco Me Martin DENYS, avocat, comparaissant pour la requérante, et Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} VOGEL, 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 requête peuvent être résumés comme suit :

1. Le 5 juin 2002, les consorts VANHOVE introduisent une demande de permis d'urbanisme pour une maison d'habitation unifamiliale de type mitoyenne (trois façades) sur un terrain sis à Mouscron, rue de Bilemont, cadastré section C/9, 2^{ème} division, n° 248e.

2. Au plan de secteur de Mouscron-Comines, approuvé par arrêté royal du 17 janvier 1979, cette parcelle se trouve en zone d'habitat. Elle constitue le lot n° 1 du lotissement n° 10.133.395, autorisé le 5 août 1966 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron et plusieurs fois modifié par la suite. Le bien est également soumis aux dispositions du règlement communal d'urbanisme de Mouscron, approuvé par arrêté ministériel du 15 novembre 1991.

3. La requérante est propriétaire d'une partie du lot n° 2 et copropriétaire du lot n° 3 du lotissement dont la parcelle litigieuse constitue le lot n° 1.

4. Une enquête publique se tient du 26 juin au 11 juillet 2002 au motif que le projet déroge au permis de lotir sur les points suivants : "profondeur (18 m), [...] toiture (élément en plate-forme avec débordement en zone de corps principal de logis), dégagement latéral de 3 m au lieu de 4 m".

5. Dans une réclamation du 9 juillet 2002, envoyée au nom de la requérante et des autres propriétaires des lots n°s 2 et 3, le conseil de la requérante fait valoir que deux demandes précédentes identiques ont été refusées en raison des dérogations qu'elles impliquaient aux prescriptions urbanistiques du lotissement. Les demandes successives introduites par les consorts VANHOVE ne présenteraient aucune modification les unes par rapport aux autres, et la demande litigieuse devrait dès lors également être refusée.

6. Le 22 juillet 2002, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) de Mouscron donne l'avis favorable conditionnel suivant :

" Considérant que la demande est identique à une précédente demande qui a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la part de la C.C.A.T.;

Considérant que les réclamations restent, elles aussi, identiques;

La C.C.A.T. estime, à l'unanimité des voix, devoir confirmer son premier avis avec la même condition, soit : l'habillage des parties aveugles des pignons visibles par un bardage d'ardoises ou par une maçonnerie de parement".

7. Le 30 juillet 2002, le collège des bourgmestre et échevins de Mouscron adopte la délibération suivante :

" DECIDE :

Article 1^{er} : d'émettre un avis favorable à la demande de Monsieur et Madame VANHOVE de Mouscron en vue de la construction d'une habitation - rue du Bilemont, lot 1 à 7700 Mouscron, à la condition suivante :

Les parties aveugles des pignons visibles seront habillées d'un bardage d'ardoises ou d'une maçonnerie de parement.

Article 2 : de solliciter l'avis du Fonctionnaire délégué en vue de déroger au lotissement".

8. Le 20 août 2002, le fonctionnaire délégué refuse la dérogation au permis de lotir aux motifs suivants :

" (...)

Attendu que la demande est identique à la précédente pour laquelle cette dérogation n'a pas été accordée par ma lettre du 24/12/2001;

Vu la réunion qui s'est déroulée avec l'auteur du projet;

Considérant qu'il n'a pas été tenu compte des remarques formulées lors de celle-ci (faîtage de toiture devant être parallèle à celui de l'habitation de gauche, façades avant et latérale à situer dans le prolongement des corniches, ...);

Considérant qu'aucun élément nouveau n'a été apporté au dossier;

Considérant dès lors, que les arguments ayant motivé le refus précité restent d'application;

Considérant que la dérogation est incompatible avec le caractère architectural de la zone et l'option urbanistique visée par les prescriptions du lotissement.

Je n'accorde pas la dérogation sollicitée".

9. Le 30 septembre 2002, le collège des bourgmestre et échevins de Mouscron refuse en conséquence le permis d'urbanisme demandé.

10. Le 28 octobre 2002, les consorts VANHOVE forment un recours contre cette décision de refus auprès du Gouvernement wallon. Ce recours parvient à la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (D.G.A.T.L.P.) le 31 octobre 2002. Une audition a lieu le 29 novembre 2002. A cette même date, la Commission d'avis sur les recours émet un avis favorable sur le projet lui-même, au motif que celui-ci participe au renouveau urbain du centre de Mouscron. La Commission d'avis se déclare toutefois partagée quant à la procédure qu'il y avait lieu de suivre (modification du permis de lotir ou dérogations aux prescriptions de celui-ci).

11. Sous un pli recommandé à la poste du 23 janvier 2003, adressé à la D.G.A.T.L.P., les consorts VANHOVE envoient une lettre de rappel fondée sur l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Cette lettre de rappel est reçue le 24 janvier 2003 par les services de la D.G.A.T.L.P., qui en accusent réception le 28 janvier 2003.

12. Le 21 février 2003, le Ministre de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de l'Environnement, adresse la lettre suivante au collège des bourgmestre et échevins :

" Il ressort de l'examen de ce dossier que ce projet est soumis aux prescriptions du lotissement 10.133.395, autorisé le 5 août 1966.

Considérant qu'au niveau des prescriptions urbanistiques du lotissement le projet ne respecte pas :

- L'article «GABARIT» qui précise que : «(...) Le lot un sera obligatoirement bâti de deux niveaux, soit un étage sur rez-de-chaussée, avec possibilité de créer des chambres dans les combles. La zone d'annexe dudit lot ne pourra être bâtie que sur un niveau, soit un rez-de-chaussée»; que le volume principal de type rez+1 déborde en zone d'annexe.
- L'article «PROFONDEUR MAXIMUM DE LA CONSTRUCTION» qui stipule que : «Lot 1 : dix mètres pour le corps principal, quatre pour les annexes. (...); que le projet ne respecte pas ce prescrit en ce que la profondeur du volume principal est de 10,70 mètres et que l'annexe projetée déborde de 4 mètres en zone de cours et jardins.
- L'article «FRONT DE BATISSE» qui précise que : «Lot 1 : obligatoire à front de l'alignement projeté par l'administration communale. (...); que le projet déborde en dehors du front de bâtisse obligatoire tant au niveau des élévations que de la toiture.
- L'article «TOITURES» qui prévoit que : «Seront à versants avec faîtage et inclinaison comprise entre 25° et 45°. (...) Lot 1 : les annexes seront à toit plat. (...); que le projet prévoit pour partie des toitures plates en volume principal; que la toiture à versants du volume principal déborde en zone d'annexe.
- Le plan du lotissement (prescriptions graphiques) prévoit un dégagement latéral de 4 mètres pour le lot 1; que le projet prévoit un dégagement latéral de 3 mètres.

Votre Collège a proposé de déroger à certaines prescriptions urbanistiques du lotissement; une enquête publique a été réalisée et la Commission consultative communale d'Aménagement du territoire a été consultée.

Cependant aucune proposition de dérogation n'a été formulée par votre Collège en ce qui concerne le débordement du volume principal (rez + 1) en zone d'annexe, le débordement de la toiture à versants en zone d'annexe et le non-respect du front de bâtisse; que dès lors la procédure n'est pas conforme aux dispositions de l'article 114 du CWATUP.

Afin de pouvoir statuer sur ce dossier, et en application de l'article 123 du Code wallon, je vous invite à me communiquer si vous le souhaitez une proposition motivée de dérogation portant sur l'ensemble des points susmentionnés, et a sollicité l'avis de votre C.C.A.T. sur ces dérogations.

Ces documents devront m'être communiqués dans un délai de 30 jours à dater de la présente, faute de quoi je serai dans l'obligation légale de refuser le recours des demandeurs".

13. Le 24 février 2003, la C.C.A.T. émet un avis complémentaire favorable motivé sur chacune des trois dérogations supplémentaires mentionnées dans la lettre du ministre (débordement du volume principal [rez + 1] en zone d'annexes; débordement de la toiture à versants en zone d'annexes; non-respect du front de bâtisse). Dans cet avis complémentaire, la C.C.A.T. déclare maintenir la condition formulée dans son premier avis, concernant l'habillage complet des pignons.

14. Le 3 mars 2003, le collège des bourgmestre et échevins donne un avis complémentaire favorable dont la motivation coïncide pour l'essentiel avec celle de l'avis complémentaire de la C.C.A.T.. Le dispositif de cet avis complémentaire du collège est le suivant :

" DECIDE :

Article 1^{er}: d'émettre un avis favorable complémentaire à la demande de Monsieur et Madame VANHOVE de Tourcoing en vue de la construction d'une habitation - rue du Bilemont, lot 1 à 7700 Mouscron, pour l'ensemble des dérogations reprises dans le courrier de Monsieur le Ministre et aux conditions suivantes :

Le solde du pignon de l'habitation voisine n° 37 sera habillé d'une maçonnerie de parement identique à l'habitation projetée.

Le nouveau pignon de l'habitation projeté situé à l'arrière de l'habitation voisine n° 37 sera habillé d'ardoises sur son ensemble, tant au niveau du corps principal de logis que des annexes.

Art. 2: de transmettre le présent rapport à Monsieur le Ministre Michel FORET".

15. Par un courrier du 11 mars 2003, le collège des bourgmestre et échevins transmet l'avis complémentaire de la C.C.A.T. ainsi que son propre avis complémentaire au Ministre.

16. Le 20 mars 2003, la partie adverse délivre le permis d'urbanisme attaqué. Celui-ci porte la signature dactylographiée "Michel FORET", sous laquelle figurent une signature manuscrite ainsi que les mots manuscrits "p.o. Serge KUBLA". Ce permis d'urbanisme est libellé comme suit :

" Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;

Vu le recours introduit le 30 octobre 2002 par Monsieur et Madame VANHOVE, contre la décision du 30 septembre 2002, par laquelle le Collège des Bourgmestre et Echevins de la ville de Mouscron refuse le permis d'urbanisme pour la construction d'une habitation sur un bien sis à Mouscron, rue de Bilemont et cadastré section C, n° 248e;

Considérant que la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins a été réceptionnée par les demandeurs le 25 octobre 2002;

Considérant que le présent recours a, quant à lui, été réceptionné par le Gouvernement wallon le 31 octobre 2002; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est, dès lors, recevable;

Considérant que les parties ont été invitées à comparaître à une audition qui a eu lieu le 29 novembre 2002;

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code; que cette Commission a transmis en date du 16 décembre 2002 l'avis suivant :

« Compte tenu de ce que la demande porte sur la construction d'une habitation sur un bien sis en zone d'habitat au plan de secteur; que le bien est également repris dans le périmètre d'un lotissement daté du 05/08/1996;

Compte tenu de ce que le fonctionnaire délégué motive son avis défavorable par le fait que le projet déroge aux prescriptions urbanistiques du lotissement au niveau de :

- * la profondeur de construction : le corps principal de logis présente une profondeur de 10, 50 mètres au lieu de 10 m maximum pour l'angle arrière gauche et l'annexe présente une profondeur de 7,5 m au lieu de 4 m maximum;
- * la toiture : celle-ci présente un élément en plate-forme avec débordement en zone de corps principal de logis au lieu de versants;
- * du dégagement latéral : le projet prévoit un dégagement latéral de 3 m au lieu de 4 m minimum;

Compte tenu de ce que le projet présenté se situe sur un lot résiduel; que la construction contribue une série de maisons de rangée en épousant sa mitoyenneté oblique tout en articulant ses façades côté lotissement;

Compte tenu de ce que le projet a le mérite de présenter une touche contemporaine en plein centre de Mouscron tout en proposant une architecture aux multiples articulations de manière à s'intégrer au mieux à la typologie locale présentant deux types antagonistes à savoir une série de maisons mitoyennes à gauche et une série de maisons 4 façades à droite (lotissement); que pour le surplus, le parti architectural a également été d'épouser au mieux la courbure de

la voirie et d'embellir l'espace-rue par un habillage complet (briques de parement et isolation thermique) du pignon mitoyen en briques ordinaires;

Compte tenu cependant de ce que certains membres estiment que les dérogations proposées au niveau de la profondeur du corps principal et de l'annexe ainsi qu'au niveau du dégagement latéral touchent une donnée fondamentale des prescriptions du lotissement puisqu'il s'agit de la zone de bâtisse;

La Commission émet un avis partagé quant à la procédure qu'il y avait lieu de suivre : modification du permis de lotir ou dérogations aux prescriptions du permis de lotir d'autant plus :

- * que la profondeur de bâtisse du projet est identique à celle située sur la parcelle de gauche, cette même bâtisse sur laquelle vient s'appuyer le projet;
- * que le dégagement latéral des autres parcelles du lotissement est de 3 m, seul ce lot dispose d'un recul de 4 m;
- * qu'il s'agit d'un lot résiduel les autres lots étant déjà construits excepté le lot contigu au projet.

Par contre, elle rend un avis favorable sur le projet lui-même estimant que ce projet participe au renouveau urbain du centre de Mouscron».

Considérant que le projet est repris en zone d'habitat au plan de secteur de Mouscron-Comines, approuvé par arrêté royal du 17 janvier 1979; qu'il est, en outre, inscrit dans le périmètre du lotissement n° 10.133.395, autorisé le 5 août 1966 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron et fréquemment modifié; qu'il est, également inscrit dans le périmètre d'un Règlement communal d'urbanisme, approuvé par Arrêté ministériel du 15 novembre 1991;

Considérant que le projet consiste en la construction d'une habitation (lot 1);

Considérant que le projet ne respecte pas les prescriptions urbanistiques du lotissement;

Considérant, en effet, que l'article "GABARIT" des prescriptions urbanistiques du lotissement précise que : "(...) Le lot un sera obligatoirement bâti de deux niveaux, soit un étage sur rez-de-chaussée, avec possibilité de créer des chambres dans les combles. La zone d'annexe dudit lot ne pourra être bâtie que sur un niveau, soit un rez-de-chaussée"; que le volume principal de type rez+ 1 déborde en zone d'annexe;

Considérant que l'article "PROFONDEUR MAXIMUM DE LA CONSTRUCTION" des prescriptions urbanistiques du lotissement stipule que : "Lot 1 : dix mètres pour le corps principal, quatre pour les annexes. (...)"; que le projet ne respecte pas ce prescrit en ce que la profondeur du volume principal est de 10,70 mètres et que l'annexe projetée déborde de 4 mètres en zone de cours et jardins;

Considérant que l'article "FRONT DE BATISSE" des prescriptions urbanistiques du lotissement précise que : "Lot 1 : obligatoire à front de l'alignement projeté par l'administration communale (...)"; que le projet déborde en dehors du front de bâtisse obligatoire tant au niveau des élévations que de la toiture;

Considérant que l'article "TOITURES" des prescriptions urbanistiques du lotissement prévoit que : "Seront à versants avec faîtage et inclinaison comprise entre 25° et 45°. (...) Lot 1 : les annexes seront à toit plat. (...)"; que le projet

prévoit pour partie des toitures plates en volume principal; que la toiture à versants du volume principal déborde en zone d'annexe;

Considérant, de plus, que le plan du lotissement (prescriptions graphiques) prévoit un dégagement latéral de 4 mètres pour le lot 1; que le projet prévoit un dégagement latéral de 3 mètres;

Considérant, par ailleurs, que les plans ne respectent pas l'article 285, 3°, d (matériaux) du Code wallon;

Considérant que l'article 113 du Code wallon prévoit que : «Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement régional ou communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions»;

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron a proposé de déroger aux prescriptions urbanistiques du lotissement; qu'une enquête publique a été réalisée du 26 juin au 11 juillet 2002, laquelle a engendré une lettre de réclamation avec 3 signatures accompagnée d'un courrier d'avocat; que la Commission consultative communale d'Aménagement du Territoire a émis un avis favorable conditionnel en date du 8 juillet 2002;

Considérant qu'aucune proposition de dérogation n'avait été formulée par ledit collège en ce qui concerne le débordement du volume principal (rez + 1) en zone d'annexe, le débordement de la toiture à versants en zone d'annexe et le non-respect du front de bâtisse;

Considérant que le Ministre a souhaité mettre en oeuvre la procédure prévue à l'article 123 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine;

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins a été sollicité, par courrier recommandé, en date du 21 février 2003, afin de compléter, s'il le désirait, sa proposition motivée de dérogation;

Considérant que cette demande de dérogation complémentaire a fait l'objet d'un avis favorable de la C.C.A.T.;

Considérant que le collège échevinal a adressé une proposition motivée de dérogation sur les points susmentionnés, en date du 11 mars 2003;

Considérant que le collège échevinal a également souhaité compléter son avis par l'imposition de deux conditions sur les matériaux de parement des pignons;

Considérant que le style contemporain de l'habitation, s'il s'écarte des options urbanistiques visées par les prescriptions du lotissement, n'est cependant pas de nature à mettre en péril le cadre architectural, que bien au contraire, cette construction participe à un certain renouveau urbanistique;

Considérant que l'article 113 du Code wallon peut trouver à s'appliquer; que, dès lors, la dérogation peut être accordée;

Considérant, au vu de ces éléments, que le permis d'urbanisme sollicité peut être délivré conditionnellement;

Pour les motifs cités ci-avant,

ARRETE :

ARTICLE 1 - Le recours introduit par Monsieur et Madame VANHOVE est PARTIELLEMENT ACCUEILLI.

La décision du 30 septembre 2002 du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mouscron est annulée.

Le permis d'urbanisme est ACCORDE, moyennant le respect des conditions suivantes :

- le solde du pignon de l'habitation voisine (n° 37) sera habillé d'une maçonnerie de parement identique à l'habitation projetée;
- le pignon de l'habitation projetée, situé à l'arrière de l'habitation voisine (n° 37), sera habillé d'ardoises sur son ensemble, tant au niveau du corps principal que des annexes".

17. A la demande de l'auditeur rapporteur, le conseil de la partie adverse a déposé, en annexe à une lettre du 27 octobre 2003, l'original de l'acte attaqué ainsi qu'une copie de la délégation de signature conférée, le 13 mars 2003, par le Ministre Michel FORET au Ministre Serge KUBLA pour la période du 18 au 24 mars 2003;

Considérant que la requérante prend un premier moyen de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP, des prescriptions urbanistiques du permis de lotir du 25 mars 1977, notamment de ses points 3, 4, 5 et 6, de l'erreur manifeste d'appréciation sur les causes ou les motifs, et du principe général de motivation; qu'en une première branche, elle soutient que l'acte attaqué octroie des dérogations au permis de lotir sans justifier que celles-ci sont conformes aux exigences de l'article 113 du CWATUP, à savoir qu'elles respectent la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par le permis de lotir auquel il est dérogé; que, pour la requérante, les dérogations accordées portent au contraire atteinte aux données essentielles du permis de lotir en ce qu'elles "rompent la simplicité des lignes architecturales défendues par les prescriptions du permis de lotir"; qu'en une seconde branche du moyen, la requérante fait valoir que l'acte attaqué est insuffisamment motivé parce qu'il ne contient aucune considération permettant de comprendre pourquoi il y a lieu de déroger aux prescriptions pourtant restrictives du permis de lotir; qu'elle soutient que l'acte attaqué porte, pour toute motivation des dérogations accordées, le considérant suivant : "Considérant que le style contemporain de l'habitation, s'il s'écarte des options urbanistiques visées par les prescriptions du lotissement, n'est cependant pas de nature à mettre en péril le cadre architectural; que bien au contraire, cette construction participe à un certain renouveau urbanistique" et que cette motivation ne fait pas apparaître que la partie adverse a procédé à un examen de la compatibilité du projet avec le reste du lotissement; qu'elle ajoute que l'acte attaqué ne justifie pas non

plus le caractère exceptionnel des dérogations accordées, contrairement à ce qu'exige l'article 114 du CWATUP; qu'elle prétend enfin que les articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs sont également violés;

Considérant que la partie adverse répond que le projet implique trois dérogations au permis de lotir (profondeur de construction de 18 mètres au lieu de 14 mètres, toiture en plate-forme avec un débordement en zone de corps principal de logis, en lieu et place de versants, dégagement latéral de 3 mètres au lieu de 4 mètres minimum) et que l'acte attaqué, après avoir rappelé les dispositions auxquelles il convenait de déroger, procède à une analyse du respect des conditions imposées par l'article 113 du CWATUP; que, selon la partie adverse, prenant appui sur la proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins du 11 mars 2003 et sur les deux conditions imposées par ce collège, le ministre souligne que le style contemporain de l'habitation, bien qu'il s'écarte des options urbanistiques visées par les prescriptions du lotissement, n'est cependant pas de nature à mettre en péril le cadre architectural; qu'au contraire, soulignerait l'arrêté, cette construction participe à un certain renouveau urbanistique; que la partie adverse affirme que c'est sur la base d'un examen sérieux du dossier, en particulier du bâti environnant tel qu'il figure au reportage photographique, que le ministre a considéré que le projet n'était pas de nature à mettre en péril le cadre architectural existant; qu'elle prétend que, reprenant en cela l'opinion de la Commission d'avis sur les recours, le Ministre a considéré que la construction participe à un certain renouveau urbanistique; qu'elle conclut qu'une telle motivation est suffisante "compte tenu de l'objet des dérogations qui sont pour le moins limitées"; que, pour la partie adverse, les deux conditions imposées sont de nature à assurer une parfaite intégration du projet au cadre architectural existant;

Considérant que les articles 113 et 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP disposent comme suit :

" Art. 113. Un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un plan communal d'aménagement, d'un permis de lotir ou d'un règlement communal d'urbanisme dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural ou l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions.

Art. 114. Pour toute demande de permis impliquant l'application des dispositions de la présente section, le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à l'avis de la commission communale, si elle existe, et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins";

Considérant qu'il résulte de ces dispositions que les dérogations à des permis de lotir ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel et dès lors, moyennant une motivation qui fasse apparaître les raisons de recourir au mécanisme de la dérogation;

Considérant qu'en l'espèce, le projet litigieux nécessitait six dérogations au permis de lotir; que seules trois de ces dérogations avaient été soumises par le collège des bourgmestre et échevins à l'appréciation du fonctionnaire délégué (profondeur de construction de 18 mètres au lieu de 14 mètres, toiture présentant un élément en plate-forme avec débordement en zone de corps principal de logis au lieu de versants, dégagement latéral de 3 mètres au lieu de 4 mètres minimum); que trois autres dérogations nécessitées par le projet sont mentionnées pour la première fois dans la lettre adressée le 21 février 2003 par le Ministre au collège échevinal (débordement du volume principal [rez+1] en zone d'annexe, débordement de la toiture à versants du volume principal en zone d'annexe, non-respect du front de bâtisse);

Considérant que l'acte attaqué mentionne les avis de la C.C.A.T. et les propositions du collège des bourgmestre et échevins relatifs aux dérogations sans toutefois reproduire la motivation de ceux-ci ni en annexer le texte; qu'il mentionne les deux conditions formulées par le collège quant aux matériaux de parement des pignons et reproduit ces deux conditions dans son dispositif; que, pour seule motivation des dérogations accordées, l'acte attaqué contient comme seule motivation un considérant inspiré de l'avis de la Commission d'avis du 29 novembre 2002, laquelle ne s'était toutefois prononcée qu'en considération des trois dérogations initialement proposées par le collège des bourgmestre et échevins; que ce considérant est libellé comme suit :

" Considérant que le style contemporain de l'habitation, s'il s'écarte des options urbanistiques visées par les prescriptions du lotissement, n'est cependant pas de nature à mettre en péril le cadre architectural; que bien au contraire, cette construction participe à un certain renouveau urbanistique".

Considérant que cette motivation est exclusivement relative au style architectural de l'immeuble; qu'elle ne justifie pas en quoi les dérogations accordées quant à la zone de bâtisse (débordement de 4 mètres en zone de cours et jardins), au dégagement latéral et au front de bâtisse sont compatibles avec la destination des zones au permis de lotir et l'option urbanistique retenue par celui-ci, comme l'exige l'article 113 du CWATUP;

Considérant que les deux conditions dont est assorti le permis attaqué ne sont relatives qu'au caractère architectural de l'immeuble et non aux autres aspects du permis de lotir auxquels il est dérogé;

Considérant que l'acte attaqué ne motive pas le caractère exceptionnel de chacune des six dérogations accordées, comme l'exige l'article 114 du CWATUP alors qu'une motivation renforcée des dérogations accordées était d'autant plus nécessaire en l'espèce que l'octroi de dérogations avait été contesté durant l'enquête publique et que le fonctionnaire délégué avait refusé, à deux reprises, certaines des dérogations accordées par l'acte attaqué; que le moyen est manifestement fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme qui a été délivré le 20 mars 2003 par la Région wallonne aux consorts VANHOVE en vue de la construction d'une maison d'habitation sur un bien sis à Mouscron, rue de Bilemont, cadastré section C, n^o 248E.

Article 2.

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

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

MM. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

Fr. DAOUT.