

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 129.626 du 23 mars 2004

A.135.110/XIII-2964

En cause : **HUGE** Gérard,
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 :

**la Société privée à responsabilité
limitée RESTO SUN,**
ayant élu domicile chez
Me Raoul MOURY, avocat,
rue Neuve 20
7300 Boussu.

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

Vu la requête introduite le 7 avril 2003 par Gérard HUGE qui demande
l'annulation d'un permis d'urbanisme délivré le 27 décembre 2002 par le collège des
bourgmestre et échevins de la ville de Mons à la société privée à responsabilité limitée

RESTO SUN pour la construction d'un immeuble comprenant un restaurant et deux appartements sur un bien sis chaussée Roi Baudouin à Mons (Saint-Symphorien), sur une parcelle cadastrée A 49 y4;

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 7 mai 2003 par laquelle la société privée à responsabilité limitée RESTO SUN demande à être reçue 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^{me} VOGEL, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure et de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu la notification du rapport aux parties;

Vu l'ordonnance du 22 octobre 2003, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 18 novembre 2003, date à laquelle l'affaire a été remise à une date à déterminer;

Vu l'ordonnance du 11 février 2004, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 2 mars 2004;

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

Entendu, en leurs observations, Me Pascal KESTEMAN, loco Me Jean-Emmanuel BARTHELEMY, avocat, comparaisant pour le requérant, Me Olivier LOUIS, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, Me Bénédicte HENDRICKX, loco Me Pierre LAMBERT, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse, et Me Olivier LOUIS, loco Raoul MOURY, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

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 de la cause se présentent comme suit :

1. Le requérant est domicilié à Mons (Saint-Symphorien), chaussée Roi Baudouin, 13.

2. Le 12 septembre 2001, la S.P.R.L. RESTO SUN introduit auprès de l'administration communale de Mons une demande de permis d'urbanisme pour la construction d'un immeuble comprenant un restaurant et deux appartements sur une parcelle sise à Mons (Saint-Symphorien), chaussée Roi Baudouin, cadastrée section A n° 49y4. Ce projet est contigu à la propriété du requérant.

Au plan de secteur de Mons-Borinage, approuvé par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 9 novembre 1983, cette parcelle est sise en zone d'habitat. Au règlement communal d'urbanisme de Mons, entré en vigueur le 19 janvier 2001, la parcelle est située en aire C1 de la seconde couronne à habitat dense.

3. Par une lettre du 5 octobre 2001, le service administratif de l'urbanisme de la ville de Mons informe la S.P.R.L. RESTO SUN que la demande introduite est incomplète. En annexe à cette lettre figure une liste énumérant les pièces manquantes et suggérant des modifications en vue de rendre le projet compatible avec le règlement communal d'urbanisme.

4. Par des courriers des 18 octobre 2001, 23 octobre 2001 et 5 novembre 2001, l'architecte de la demanderesse de permis informe l'administration communale d'une série de modifications apportées au projet. Le 20 novembre 2001, il est accusé réception du dossier complet de demande de permis.

5. Du 23 novembre au 7 décembre 2001, se déroule une enquête publique. L'avis d'urbanisme mentionne : "Dérogation au R.C.U. pour une profondeur supérieure à 17 m".

Cette enquête suscite plusieurs réclamations, parmi lesquelles celle du requérant du 5 décembre 2001. Les réclamations portent notamment sur l'absence d'emplacements de parking pour la clientèle du restaurant.

6. Le 11 décembre 2001, le service incendie de la ville de Mons donne un avis favorable conditionnel.

7. Le même jour, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) donne un avis "réputé favorable" sur la demande de permis, le quorum n'étant pas atteint et le délai de trente jours pour statuer étant expiré.

8. Ce même 11 décembre 2001, le Ministère de l'Equipeement et des Transports (MET), Direction des Routes à Mons, donne un avis favorable conditionnel sur le projet.

9. Les services techniques de la ville de Mons ayant fait valoir diverses objections contre le projet, l'architecte de la demanderesse de permis introduit, le 17 juin 2002, une demande de permis modificative accompagnée d'une série de plans modifiés. Il ressort de cette demande modificative que la S.P.R.L. RESTO SUN a acquis, le 31 mai 2002, la parcelle se trouvant à côté de sa propriété, cadastrée section A, n° 49a5, et que celle-ci sera aménagée en parking pour la clientèle du restaurant.

10. Le 19 juin 2002, il est accusé réception du dossier de la demande de complément de permis d'urbanisme.

11. Du 22 août au 5 septembre 2002 se déroule une nouvelle enquête publique dont les avis d'urbanisme mentionnent : "dérogation au R.C.U. pour une profondeur supérieur(e) à 17 m".

Cette enquête suscite une seule réclamation, émanant du requérant.

12. Le 3 septembre 2002, la C.C.A.T. donne l'avis suivant :

" Suite aux réclamations émises lors de la première enquête, le maître de l'ouvrage a revu son projet. Celui-ci déroge au RCU pour l'art. V.C.2.8 §1 : minéralisation de la zone de cours et jardins. Avis FAVORABLE. (...)".

13. Le 31 octobre 2002, le collège des bourgmestre et échevins adopte la délibération suivante :

" (...)

Vu que le projet a été modifié sur base des remarques issues de la première enquête;

Vu que sur base des modifications présentées, le projet déroge toujours au point V.C.2.8.§1 - minéralisation de la zone de cours et jardins;

Considérant que pour la deuxième fois, la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité, du 22.08.2002 au 05.09.2002 pour le(s) motif(s) suivant(s) :

- article 330°11 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine : demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113;
- article 330°2 du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine : (La construction ou la reconstruction de bâtiments dont la profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou du front de bâtisse lorsque les constructions voisines ne sont pas implantées sur l'alignement, est supérieure à 15 mètres et dépasse de plus de quatre mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës - Arrêté du Gouvernement Wallon du 23.12.1998, art. 1^{er}), la transformation de bâtiments ayant pour effet de placer ceux-ci dans les mêmes conditions;

Considérant qu'une réclamation a été introduite; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Vu l'analyse de la réclamation ci-annexée;

Vu l'avis de la C.C.A.T. du 05.09.2002, référence: C.C.A.T. du 3 septembre 2002 - 14^{ème} réunion plénière;

Vu l'avis du Service Incendie du 07.01.2002, réf: EP/920/15318 RM/CDC;

Vu l'avis du Ministère Wallon de l'Equipeement et des Transports du 31.01.2002, réf: D141/BAT/N90.A2/13.833;

Vu l'avis FAVORABLE des Services Techniques sur le projet et la dérogation reprise ci-dessus, libellé comme suit :

« Vu que le projet consiste en la construction d'un immeuble à fonction de restaurant au rez et de logements aux étages;

Vu que ce projet répond aux besoins de parkings intrinsèque(s) à la fonction;

Vu que le parking de 17 places est ainsi «noyé en site propre, éloigné de l'habitation du réclamant»;

Vu que le projet du bâtiment est conforme au Règlement Communal d'Urbanisme, qu'il permet l'occupation d'un terrain se trouvant sur une voirie structurante et renforce ainsi le front de bâtisse;

Vu la prise en charge de toute la parcelle et l'aménagement du jardin;

Vu que le projet est en dérogation sur base du point V.C.2.8.§7 relatif à la minéralisation de la zone de cours et jardins (parking);

Vu que cet élément est nécessaire à la fonction et souhait(é) par les riverains dans le cadre de la mise à l'enquête du dossier;

Considérant cette dérogation comme étant un impératif technique;

Vu l'avis favorable de la C.C.A.T.;

Vu le S.S.C. qui favorise la création de P.M.E.;

Vu que celui-ci favorise les implantations de ces P.M.E. le long des axes de circulation moyens»;

DECIDE:

Article 1^{er}: de solliciter la décision du Fonctionnaire Délégué sur la dérogation moyennant le strict respect des remarques reprises ci-dessous :

(...)"

14. Le 28 novembre 2002, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation au règlement communal d'urbanisme demandée.

15. Le 27 décembre 2002, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis d'urbanisme. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé comme suit :

" (...)

Attendu que le dispositif de l'avis conforme émis par le fonctionnaire délégué de la Région wallonne est libellé comme suit :

« Attendu que la demande porte sur le règlement communal d'urbanisme, d'application depuis le 19/01/2001;

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;

Considérant qu'au règlement communal d'urbanisme d'application depuis le 19/01/2001, le projet se situe en aire C1, de la seconde couronne à habitat dense;

Considérant que ce projet concerne la construction d'un bâtiment comprenant un restaurant et deux appartements;

Considérant que ledit projet n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- La minéralisation de la zone de cours et jardin supérieure à 20% de la superficie construite (art. V.C. 2.8.§1);
- La rampe d'accès au parking souterrain (art. V.C.2.1.§2);
- La profondeur du mur de clôture en bois supérieure à 5 mètres (art. V.C.7.10§3);

Considérant que le rapport du collège ne relève que le premier point de non-conformité;

Considérant que la première enquête publique, réalisée du 23/11/2001 au 07/12/2001, avait suscité des réclamations;

Considérant que suite à celles-ci, les plans ont été modifiés sur base des remarques émises lors de ladite enquête, (légère modification de gabarit, aménagement des abords et parkings, ...);

Considérant que les plans modifiés ne sont toujours pas conformes au règlement communal d'urbanisme;

Attendu que la seconde enquête publique réalisée du 22/08/2002 au 05/09/2002, en application de l'article 330-2° et 11° du C.W.A.T.U.P., a suscité à nouveau une réclamation;

Considérant que celle-ci porte principalement :

- Sur la hauteur trop élevée du mur de clôture (2,68 mètres),
- L'accès au garage souterrain situé dans le jardin, et d'une pente de +/- 22%;
- La création de la zone de parkings de +/- 20 places, et les désagréments qui en résultent (bruits, ...);

Considérant qu'au niveau gabarit, le projet est conforme au règlement communal d'urbanisme qui prévoit que la profondeur du bâtiment principal peut être à 25 mètres pour les bâtiments à usage commercial;

Considérant que la rampe d'accès au garage, prévue à la limite de la propriété du plaignant, et d'une pente de +/- 20%, n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme et que la dérogation n'est pas proposée;

Considérant qu'il s'agit d'une pente très importante et modifiant le relief du terrain naturel, contrairement à ce que prône le règlement communal d'urbanisme;

Considérant que cette rampe s'avère tout à fait inopportune;

Considérant par contre que la destination commerciale du rez-de-chaussée du bâtiment nécessite l'aménagement d'un parking;

Considérant que les emplacements de parking sont prévus du côté droit du terrain, c'est-à-dire du côté opposé au terrain du plaignant;

Considérant qu'une zone de cours et jardins de dimensions importantes sera maintenue;

Vu l'avis favorable du 03/09/2002 de la C.C.A.T. à condition :

- De réaliser la zone de parking en gazon armé,
- D'arborer l'ensemble avec des arbres de 2^{ème} grandeur, soit un arbre par deux places de parking (60 m²) conformément au règlement communal d'urbanisme;

Vu la proposition de dérogation motivée du collège échevinal sur le point V.C.2.8.§7 du règlement communal d'urbanisme relatif à la minéralisation de la zone de cours et jardins;

Vu les avis du Service Incendie et du Ministère Wallon de l'Equipeement et des Transports;

J'accorde la dérogation au règlement communal d'urbanisme sollicitée pour l'aménagement du parking aux conditions précitées de la C.C.A.T. et sous réserve de clôturer le pourtour du terrain à l'aide d'une clôture conforme à l'article V.C. 7.10 du règlement communal d'urbanisme et empêchant l'accès des clients sur les propriétés voisines.

N.B.

1. La rampe d'accès aux garages en sous-sol, non conforme au règlement communal d'urbanisme, contestée par le voisin, trop pentue et malvenue dans la

zone de cours et jardins ne pourra être réalisée (le parking prévu en sous-sol sera donc remplacé par une cave).

2. La profondeur de la palissade en bois ne pourra être supérieure à 5 mètres (article V.C.7.10 §3 du règlement communal d'urbanisme) (F 0311/53053/UDC/2001.249/D)».

ARRETE :

Article 1^{er}. Le permis est délivré à RESTO SUN SPRL qui devra :

1- respecter les conditions prescrites par l'avis conforme ci-dessus du fonctionnaire délégué de la Région wallonne à savoir :

La rampe d'accès aux garages en sous-sol ne sera pas réalisée.

Le parking prévu en sous-sol sera remplacé par une cave.

La profondeur de la palissade en bois ne sera pas supérieure à 5 mètres.

2- (4) respecter les conditions suivantes :

- Réaliser la zone de parking en gazon armé.
- Arborer l'ensemble avec des arbres de 2^{ème} grandeur, soit un arbre par deux places de parking (60m²) conformément au règlement communal d'urbanisme.
- Respecter les impositions contenues dans le rapport de l'organisme B.E.A.T. réf : rapport n° 131/2001 PU et dans le rapport des sapeurs pompiers du 11.12.2001 réf : EP/920/15318/RM/CDC.
- En fin de construction et avant que le bâtiment ne puisse être occupé, un certificat de contrôle attestera que durant la construction, toutes les prescriptions en matière de protection incendie ont été scrupuleusement respectées.
- Respecter l'avis du Ministère Wallon de l'Equipeement et des transports du 04.01.2002 réf : D141/BAT/N90.A2/13.833.
- L'alignement : suivant la limite parcellaire (sous réserve de l'avis du M.W.E.T.).
- Le recul sera conforme au plan d'implantation (sous réserve de l'avis du M.W.E.T.).
- Le niveau du rez-de-chaussée correspondra au niveau de l'axe de la voirie en tenant compte d'une pente de 2%.
- Le trottoir actuellement en terre battue et herbe, sera aménagé en pierrailles 7/14 (sous réserve de l'avis du M.W.E.T.).
- Les prescriptions techniques concernant l'égouttage seront conformes au plan n° 0901249-5/6.
- Le raccordement à l'égout public, l'abaissement de bordures et la construction de trottoir feront l'objet de demandes d'autorisations séparées. Il est à noter que ces travaux sont à charge du demandeur.
- La voirie ainsi que le trottoir sont présumés en bon état. Sauf état des lieux contraire, à solliciter par le requérant.

(...)"

Considérant que, par requête introduite le 7 mai 2003, la S.P.R.L. RESTO SUN demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que le requérant prend un moyen, le troisième de sa requête, de la violation des articles 113, 114 et 330, 11°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation de la section V.C., et plus particulièrement des articles V.C.2.4. §§ 7, 8 et 16, V.C.2.7. § 4, V.C.2.8. §§ 1, 2 et 4, V.C.3.1. §§ 4 et 5 du règlement d'urbanisme de la ville de Mons,

d'application depuis le 19 janvier 2001, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de celle des principes généraux de bonne administration, ainsi que du défaut de motivation adéquate, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier, et de l'excès ou détournement de pouvoir; que dans une première branche de ce moyen, le requérant fait notamment valoir qu'une dérogation à l'article V.C.2.8. § 1 du règlement communal d'urbanisme n'était pas mentionnée dans l'avis d'urbanisme du 22 août 2002 de sorte que lui et les autres riverains n'ont pas été à même de formuler des observations qui auraient pu justifier le rejet de cette proposition de dérogation;

Considérant que la première partie adverse soutient que sur la base de l'avis d'urbanisme du 22 août 2002, le requérant a pu consulter le dossier et a été mis en mesure, de même que les autres riverains, de constater quelles étaient les dérogations au règlement communal d'urbanisme envisagées ou rendues nécessaires par le projet, et de faire valoir ses objections éventuelles;

Considérant qu'il ressort des articles 113 et 114 du CWATUP que le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations à un règlement communal d'urbanisme pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le gouvernement, ainsi qu'à l'avis de la C.C.A.T. si elle existe, et qu'elle fasse l'objet d'une proposition motivée du collège des bourgmestre et échevins; que les modalités des enquêtes publiques sont déterminées par les articles 332 et suivants du CWATUP; que les avis d'urbanisme à afficher dans le cadre des enquêtes publiques (annexes 25 et 26) prescrivent de "décrire succinctement le projet et les caractéristiques justifiant l'obligation de procéder à une enquête publique";

Considérant que les avis d'urbanisme du 22 août 2002 contenaient l'indication suivante :

" Dérogation au R.C.U. pour une profondeur supérieur(e) à 17.00 m
Largeur à rue : 20.00 m
Profondeur : 23.00 m
Hauteur la plus élevée : 13.00 m".

Considérant que la nécessité d'une dérogation à l'article V.C.2.8. § 1 du règlement communal d'urbanisme, relatif à la minéralisation de la zone de cours et jardins, n'étant pas mentionnée dans ces avis, le contenu de ceux-ci n'était pas conforme au prescrit des annexes 25 et 26; qu'en présumant l'indication, dans les avis d'urbanisme, des caractéristiques du projet justifiant l'obligation de procéder à une enquête publique,

les auteurs du CWATUP ont voulu permettre aux riverains de faire valoir leurs observations ou réclamations en pleine connaissance de cause et leur éviter dès lors la nécessité de s'informer par eux-mêmes des dérogations éventuellement nécessaires; qu'en l'espèce, dans sa réclamation du 5 septembre 2002 au sujet de la création du parking, le requérant n'a critiqué le projet que sous le seul aspect du bruit et non sur la question de la minéralisation de la zone de cours et jardins, dérogeant à l'article V.C. 2.8 § 1, du règlement communal d'urbanisme, dérogation qu'ignorait le requérant; qu'il n'a dès lors pas été mis en mesure de faire valoir, le cas échéant, ses objections à l'égard de cette dérogation;

Considérant que le caractère incomplet des avis d'urbanisme ayant vicié l'enquête publique, le collège des bourgmestre et échevins n'a pas pu demander valablement au fonctionnaire délégué d'accorder la dérogation à l'article V.C.2.8 § 1, du règlement communal d'urbanisme, et le fonctionnaire délégué n'a pas pu accorder valablement cette dérogation; qu'il s'ensuit que le permis d'urbanisme attaqué viole les articles 113 et 114 du CWATUP; que dans cette mesure la première branche du troisième moyen est manifestement fondée,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée RESTO SUN est accueillie.

Article 2.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 27 décembre 2002 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons à la société privée à responsabilité limitée RESTO SUN pour la construction d'un immeuble comprenant un restaurant et deux appartements sur un bien sis chaussée Roi Baudouin à Mons (Saint-Symphorien), sur une parcelle cadastrée A 49 y4.

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 vingt-trois mars deux mille quatre par :

M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M.	SCOHY,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

G. SCOHY.

S. GUFFENS.