

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 164.861 du 16 novembre 2006

A.174.057/XIII-4202

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
Mes Pierre LAMBERT
et Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14a
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
RESTO-SUN,**
rue Léon Defuisseaux 1
7080 Frameries.

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

Vu la demande introduite le 16 juin 2006 par Gérard HUGE, tendant à la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 4 avril 2006 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons à Philippe REUTER, agissant pour compte de la société privée à responsabilité limitée RESTO-SUN, pour la construction d'un

ensemble comprenant un restaurant et deux appartements sur un bien sis à Mons, Chaussée Roi Baudouin, cadastré section A, n° 49 y4;

Vu la requête introduite le même jour par le même requérant qui demande l'annulation de la même décision;

Vu la requête introduite le 1^{er} juillet 2006 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 la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 18 septembre 2006 fixant l'affaire à l'audience du 6 octobre 2006 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

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 C. DELHOUX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me Y. TOURNAY, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, M. Philippe REUTER, gérant et M. Jacques LELIEVRE, architecte, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} FRANCK, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Le 27 décembre 2002, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons délivre un permis conditionnel à la S.P.R.L. RESTO-SUN pour la construction

d'un ensemble comprenant un restaurant et deux appartements sur un bien sis à Mons (Saint Symphorien), chaussée Roi Baudouin;

2. Le 23 mars 2004, par un arrêt n° 129.626, le Conseil d'Etat annule ce permis sur la base de l'article 94 du règlement général de procédure, pour violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement (CWATUP), le caractère incomplet des avis d'urbanisme ayant vicié l'enquête publique sur le projet qui dérogeait au règlement communal d'urbanisme.

3. Le 13 mai 2005, Philippe REUTER, agissant au nom de la S.P.R.L. RESTO-SUN, introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons ayant le même objet que précédemment.

4. Une enquête publique est organisée du 30 juin 2005 au 14 juillet 2005, le projet impliquant trois dérogations au règlement communal d'urbanisme.

Des réclamations sont déposées, émanant notamment du requérant.

5. La commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) émet un avis favorable le 30 août 2005.

6. Le 19 octobre 2005, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons décide de demander au fonctionnaire délégué l'octroi des dérogations.

Le 15 décembre 2005, le fonctionnaire délégué refuse les trois dérogations; il relève que le projet nécessitait deux dérogations supplémentaires au règlement communal d'urbanisme (R.C.U), soit à l'article V.C.2.8 §4 qui prescrit notamment que dans les zones C, la dérogation aux prescriptions relatives aux jardins ne peut être admise que pour un terrain de minimum 50 ares, le terrain concerné ayant une superficie de +/- 20 ares, et à l'article V.C. 2.7 §1 et §4 interdisant le stationnement de véhicules dans l'emprise de devant de porte et imposant un minimum planté de 40%.

7. De nouveaux plans sont déposés le 10 janvier 2006.

8. Une seconde enquête publique est organisée du 13 au 27 janvier 2006.

Le requérant introduit une nouvelle réclamation, datée du 25 janvier 2006. Une réclamation collective est également introduite.

9. La C.C.A.T. émet un nouvel avis favorable le 31 janvier 2006.

10. Le 21 février 2006, la ville de Mons décide de demander au fonctionnaire délégué l'octroi des dérogations.

Le 28 mars 2006, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations demandées, en assortissant sa décision de certaines conditions.

11. Le 4 avril 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons délivre le permis d'urbanisme sous certaines conditions.

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que, par requête introduite le 1^{er} juillet 2006, 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, quant à la recevabilité, que le requérant indique qu'il a pris connaissance du permis litigieux le 19 avril 2006, date à laquelle il a réceptionné un courrier de la ville de Mons l'informant de l'octroi dudit permis;

Considérant que la première partie adverse soulève que ce courrier qui émanerait d'elle, lui est inconnu et que le requérant ne l'a pas joint au dossier des pièces qu'il a déposées; qu'il invite le Conseil d'Etat à vérifier ce qu'il en est, parce qu'il se pourrait que le requérant ait pris connaissance de l'acte attaqué avant le 19 avril 2006, ce qui aurait pour conséquence l'irrecevabilité du recours ratione temporis;

Considérant que lorsqu'un acte administratif doit être notifié, c'est en règle la date de notification de celui-ci qui fait courir le délai de recours au Conseil d'Etat; qu'en l'espèce, le requérant a introduit une réclamation dans le cadre de l'enquête publique; que l'article 343 du CWATUP impose la notification aux réclamants de l'octroi ou du refus du permis dans les vingt jours de la décision; que le permis devait donc être notifié au requérant, ce qui n'a pas été fait; que le délai de recours au Conseil d'Etat n'a dès lors pu valablement commencer à courir; que l'exception doit être rejetée;

Considérant, quant au risque de préjudice grave difficilement réparable, que le requérant invoque, en substance, qu'en cas d'exécution du permis attaqué, l'environnement immédiat de son habitation serait gravement altéré en raison de l'ampleur particulière de l'ensemble bâti et de la zone de parking disproportionnée au

contexte environnant; qu'il ajoute qu'étant aussi propriétaire de la parcelle située à l'arrière de celle concernée par le projet, qui est reprise partiellement en zone d'habitat, le risque de préjudice s'étendrait de la même manière à un éventuel lotissement ou une éventuelle habitation que le requérant ferait ériger sur celle-ci; que, selon lui, la zone de parking prévue dans la partie principalement réservée aux jardins est "à la fois excessive et insuffisante pour éviter et générer d'importants problèmes de stationnement dans le voisinage", parce que le projet ne prévoit que treize emplacements de parking alors qu'une trentaine seraient nécessaires, vu la fréquentation maximale de septante-cinq personnes prévue par l'architecte du projet; qu'il estime qu'en cas d'affluence normale en week-end et les jours de fête, plus de quinze véhicules devront stationner le long de la chaussée Roi Baudouin, ce qui aura de graves répercussions sur la sécurité routière; qu'il ajoute que des véhicules pourraient stationner de manière sauvage devant l'entrée de son garage et que des véhicules pourraient également stationner de l'autre côté de la chaussée, où il n'y a pas du tout de zone de stationnement; qu'il relève que la zone de parking à l'arrière de la parcelle fait directement face à sa chambre à coucher et qu'il en ressentira des nuisances sonores, non atténuées par les plantations prévues dans la dernière version du projet, car sa chambre est située à l'étage; qu'il précise qu'il est conducteur de train, à horaire irrégulier de jour comme de nuit, ses périodes de repos pouvant donc coïncider avec les périodes de fréquentation du restaurant; qu'il soutient que les nuisances liées à l'exploitation du restaurant (odeurs de hottes et des déchets de cuisine, nuisances sonores) doivent également être prises en compte, même si l'exploitation n'est pas accordée par le permis attaqué, car elles sont liées aux caractéristiques du projet autorisé par ce permis, le garage et le local technique du futur restaurant étant situés à proximité immédiate de sa maison; qu'il invoque encore une perte d'ensoleillement et de perspective visuelle sur l'espace rural existant actuellement, dues au gabarit exceptionnel du bâtiment tel qu'autorisé;

Considérant, au vu du dossier administratif, et notamment des plans déposés, que si la superficie de l'immeuble à construire est importante, son gabarit reste comparable de par ses hauteurs décroissantes et sa profondeur, aux immeubles voisins n° 13 et n° 15; que le requérant ne reproche d'ailleurs pas au bâtiment autorisé sa largeur, mais critique plutôt la capacité d'accueil du restaurant qui est jugée excessive;

Considérant qu'en ce qui concerne la perte d'ensoleillement et de perspectives visuelles à l'arrière, elles ne peuvent donc être considérées comme anormales dans une zone d'habitat, d'autant qu'une partie du parking à ériger (qui a été réduit à l'arrière à neuf emplacements) prendrait la place d'un bâtiment de garages désaffectés;

Considérant, quant aux nuisances sonores craintes à l'arrière de la maison à cause de ce parking, il faut relever que celui-ci sera distant d'environ vingt mètres de la propriété du requérant; que, du rez-de-chaussée, les nuisances sonores et visuelles seront atténuées par des plantations à basses tiges longeant le parking; qu'à cet égard, en réponse aux inquiétudes relatives aux nuisances visuelles et sonores, le permis octroyé indique dans ses prescriptions urbanistiques que "les plantations périphériques à implanter dans le cadre de la construction et avant exploitation seront suffisamment denses que pour servir d'écran visuel et pour atténuer de façon satisfaisante les nuisances sonores éventuelles dans le respect des normes en vigueur (plan à fournir avant le début des travaux)"; qu'il n'est pas démontré que ces prescriptions imposées à la S.P.R.L. RESTO-SUN ne permettront pas d'atteindre les objectifs qu'elles visent; que, par ailleurs, plus de trente mètres séparent le début de ce parking de la chambre à coucher du requérant, outre que le restaurant lui-même fera en partie écran aux nuisances sonores;

Considérant que les problèmes de stationnement craints par le requérant par débordement sur la chaussée, le long du restaurant et y compris devant son propre garage, et de l'autre côté de la chaussée, ne sont pas démontrés à suffisance dès lors que le projet s'implante le long d'une voirie régionale qui présente des possibilités de stationnement et dès lors que le restaurant disposera d'un parking de neuf places à l'arrière; que, par ailleurs, alors que l'architecte de la S.P.R.L. RESTO-SUN justifiait le nombre de treize places de parking (neuf à l'arrière et quatre à l'avant) par deux bases de calcul, tirées de la circulaire dite "De Saegher" et du règlement communal d'urbanisme de Wanze, le requérant n'appuie ses affirmations en ce domaine sur aucune donnée technique;

Considérant que, dès lors, il n'est pas non plus établi que la sécurité routière qui intéresse effectivement le requérant en tant que conducteur, piéton ou cycliste habituel sur les lieux, même sans être client du restaurant, soit réellement menacée par le permis accordé;

Considérant, quant aux nuisances sonores liées aux chargements et déchargements via le garage en façade, et olfactives redoutées en raison de l'exploitation future du restaurant, si elles pourraient être en partie la conséquence de l'octroi du permis d'urbanisme présentement attaqué, qui autorise le garage, l'accès et l'aération du local technique du restaurant du côté de l'habitation du requérant, leur importance et donc leur gravité éventuelle dépendra du permis d'environnement qui pourrait être octroyé dans le futur;

Considérant, enfin, que la parcelle appartenant également au requérant et située derrière la parcelle concernée par le permis n'est pas construite; qu'en ce qui la concerne, aucun risque de préjudice ne peut donc être évoqué, le requérant ne faisant état d'aucun projet en cours; qu'en outre, le requérant reste en défaut d'établir la superficie exacte de la zone bâissable lui appartenant ni la manière d'accéder à cette parcelle, celle-ci étant enclavée;

Considérant que la gravité du préjudice invoqué n'est par conséquent pas établie;

Considérant qu'une des conditions requises pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué n'est pas remplie,

D E C I D E :

Article 1^{er} .

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

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par la société privée à responsabilité limitée RESTO-SUN, liquidés à la somme de 125 euros, sont mis à la charge de la partie requérante.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le seize novembre deux mille six par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{elle} WIAME,	greffier assumé.

Le Greffier ass.,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

S. GUFFENS.