**CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.**

**A R R E T**

n° 120.689 du 18 juin 2003

A.130.265/XIII-2839

En cause : **DUMONT** François,

ayant élu domicile chez
Me Pascal KESTEMAN, avocat,
avenue de l'Hôpital 3/32
7000 Mons,

contre :

1. **la Ville de Mons,**

   ayant élu domicile chez
   Me Eric BALATE, avocat,
   rue du Gouvernement 50
   7000 Mons,

2. **la Région wallonne**,
   représentée par son Gouvernement,

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

Parties intervenantes :

1. **VAN den BULCKE** Franck,

2. **GILMONT** Stéphanie,

ayant élu domicile chez
Me Lucie POCHET, avocat,
rue Capitaine Crespel 2-4
1050 Bruxelles.

---

**LE PRESIDENT DE LA XIII^e^ CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 9 décembre 2002 par François DUMONT qui demande l'annulation de "la décision prise par la ville de Mons en date du 26 septembre 2002 de délivrer un permis d'urbanisme sous la référence AB 14656 à Monsieur et Madame VAN den BULCKE-GILMONT, autorisant la construction d'une habitation

unifamiliale sur un bien sis chemin d'Havré à Mons (Saint-Symphorien), cadastré 14ème division, section A, nº 365c, moyennant le respect des prescriptions techniques relatives à la voirie";

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 27 décembre 2002 par laquelle Franck VAN den BULCKE et Stéphanie GILMONT demandent à être reçu en qualité de parties intervenantes dans la procédure en référé;

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

Vu le rapport de M. NIKIS, 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 21 février 2003, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître à l'audience publique du 11 mars 2003;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me P. KESTEMAN, avocat, comparaissant pour le requérant, Me E. BALATE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, avocat, comparaissant pour la seconde adverse, et Me L. POCHET, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, 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. Les époux VAN den BULCKE-GILMONT déposent le 28 juin 2001 une première demande de permis d'urbanisme tendant à la construction d'une habitation

unifamiliale à Mons (Saint-Symphorien), chemin d'Havré, sur un terrain cadastré section A, n° 365c. Il est accusé réception de la demande le 21 septembre 2001.

La parcelle sur laquelle la construction est projetée est située en zone d'habitat à caractère rural (sur 15 mètres à partir de la clôture du terrain du requérant) et en zone agricole. Il existe un règlement communal d'urbanisme qui classe la parcelle en aire D3 d'habitat suburbain et un schéma de structure communal qui situe la parcelle en zone d'habitat suburbain. La construction en projet est implantée sur la partie de la parcelle située en zone d'habitat à caractère rural.

La construction envisagée est une maison d'un étage, située à trois mètres de la clôture de la parcelle du requérant et à 11,45 mètres de la voirie.

Le projet nécessitant des dérogations au règlement communal d'urbanisme, une enquête publique est organisée du 28 septembre au 12 octobre 2001. La demande suscite l'opposition d'un comité de quartier qui dépose une pétition signée par huit personnes (l'une d'elle se désistera ultérieurement). Le requérant ne figure pas parmi les signataires.

Le 18 octobre 2001, la commission consultative communale d'aménagement du territoire (C.C.A.T.) donne un avis favorable conditionnel sur le projet.

Le 6 décembre 2001, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons décide "de transmettre la demande au fonctionnaire délégué avec avis favorable et de solliciter les dérogations requises", sauf en ce qui concerne un point (la toiture du volume secondaire).

Le 22 janvier 2002, le fonctionnaire délégué émet un avis défavorable et refuse d'accorder les dérogations demandées pour les motifs suivants :

" - le recul sur alignement de 11,45 mètres (au lieu de +/- 2,60 mètres) est disproportionné par rapport au Règlement Communal d'Urbanisme et ne correspond pas à la trame traditionnelle du bâti rural; que ce recul doit être considérablement diminué;

- il n'y a pas lieu de modifier le relief du terrain naturel, en creusant davantage que nécessaire le talus existant; que le niveau du garage doit se situer au niveau de la voirie, et pas en-dessous;

- au vu de l'implantation en isolé de la construction voisine la plus proche côté gauche et de la limite de la zone agricole, côté droit, il pourrait être dérogé à l'ordre continu ou semi-fermé prévu au Règlement Communal d'Urbanisme;

Considérant que le projet devrait être modifié de manière à établir l'habitation à proximité immédiate de la voirie, et à prévoir le garage au niveau de ladite voirie;

Considérant qu'il s'agit d'une construction neuve, et qu'aucune motivation technique ne justifie le recul excessif et le creusement d'un garage en demi-sous-sol;

Considérant que le projet s'écarte trop du Règlement Communal d'Urbanisme".

2. Les époux VAN den BULCKE-GILMONT modifient leur demande. La construction en projet est en recul de six mètres par rapport à la voirie, mais est toujours située à trois mètres de la clôture de la parcelle du requérant.

Le projet nécessite encore qu'il soit dérogé au règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne le recul sur alignement, le recul latéral et l'emplacement du garage, qui reste situé plus bas que le niveau de la voirie.

Une nouvelle enquête publique est organisée du 5 au 19 juin 2002. La nouvelle demande suscite l'opposition du comité de quartier, qui dépose une pétition signée par sept personnes. Le requérant ne figure pas parmi les signataires.

Le 27 juin 2002, la C.C.A.T. émet un avis défavorable.

Le 18 juillet 2002, le collège des bourgmestre et échevins de Mons décide "de transmettre la demande au fonctionnaire délégué avec avis favorable et de solliciter les dérogations requises".

Le 12 septembre 2002, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations sollicitées pour les motifs suivants :

" Considérant que suivant le plan de secteur, la construction est prévue en zone urbanisable, et que le schéma de structure doit respecter le plan de secteur;

Considérant que respecter le Règlement Communal d'Urbanisme en implantant l'habitation contre la limite parcellaire, du côté des plaignants, ne ferait qu'accentuer leur opposition au projet;

Considérant que le recul sur alignement de six mètres et l'ordre isolé prévu correspondent plus ou moins à l'implantation des constructions des plaignants;

Correspondant qu'en ce qui concerne le niveau du garage, non situé de plain-pied avec la voirie, la différence de niveau avec celle-ci sera de seulement 39 centimètres suivant les nouveaux plans".

Le 26 septembre 2002, le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis. Il s'agit de l'acte attaqué qui reprend, dans son préambule, la motivation de la

dérogation accordée par le fonctionnaire délégué. L'acte attaqué indique, en outre, que "le bien ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé".

3. Un permis de lotir a été délivré par la commune de Saint-Symphorien le 3 février 1964, pour la parcelle située chemin d'Havré, cadastrée à l'époque section A, n$^{os}$ 364b, 364c, 365a et 365b. La numérotation cadastrale a été modifiée depuis lors;

Considérant que, par requête introduite le 27 décembre 2002, Franck VAN den BULCKE et Stéphanie GILMONT demandent à intervenir dans la procédure en référé; que cette requête est revêtue de timbres fiscaux à concurrence de 125 euros; qu'aux termes de l'article 70, § 3, de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section d'administration du Conseil d'Etat dispose que "les requêtes collectives donnent lieu au paiement d'autant de fois la taxe qu'il y a de requérants"; qu'en conséquence, n'ayant été revêtue de timbres fiscaux qu'à concurrence d'une seule taxe au lieu de deux, la requête en intervention n'est recevable que dans le chef de Franck VAN den BULCKE;

Considérant que le requérant prend un moyen, le premier de sa requête, de la violation des articles 92, 102 à 106 et 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des principes généraux de bonne administration, du défaut de motivation adéquate, de l'erreur de droit et de fait, et de l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier; que, dans une première branche, il soutient que l'acte attaqué considère à tort que le bien concerné par la demande de permis d'urbanisme ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé, alors que le lotissement autorisé par un permis du 3 février 1964 concerne les parcelles anciennement cadastrées section A, n$^{os}$ 364b, 364c, 365a et 365b, et englobe la parcelle litigieuse actuellement cadastrée section A, n$^{o}$ 365c, qui est issue (avec les parcelles actuellement cadastrées 365d et 365e) de la division des parcelles cadastrées à l'origine 365a et 365b;

Considérant que la première partie adverse répond comme suit :

" Le requérant affirme sans le démontrer que les parcelles n$^{o}$ 365 c, d, e sont issues de la division des parcelles section A, n$^{o}$ 365 a et b.

Or, le permis de lotir n$^{o}$ 10.566/31 L ne vise que les parcelles 364 b et c, 365 a et b.

A ce stade de l'examen, il n'y a pas lieu de considérer, à défaut de preuve, que l'affirmation reprise dans le permis accordé selon laquelle le bien concerné par la demande ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé, serait entachée d'inexactitude.

Il y a va de la constatation d'un fait fondé sur les éléments du dossier administratif.

En outre, la bande de 15 mètres à l'arrière des habitations est manifestement, par l'effet de l'acte de vente, soustraite audit périmètre";

Considérant que la seconde partie adverse répond comme suit :

" Contrairement à ce que déclare le requérant, c'est à juste titre que l'auteur de l'acte attaqué a considéré que le bien concerné par la demande de permis d'urbanisme ne se trouve pas dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé";

Considérant que l'intervenant estime qu'"il n'est pas évident que les parcelles cadastrées section A, n$^{os}$ 365, C, D, E, F seraient issues de la division des parcelles A, n$^{os}$ 365 A et B faisant l'objet d'un permis de lotir" et que l'acte authentique de donation, par lequel les intervenants il a acquis la propriété de la parcelle litigieuse, ne mentionne pas que celle-ci figure dans les limites d'un lotissement;

Considérant que des pièces figurant au dossier; il ressort qu'une demande de permis de lotir les parcelles situées chemin d'Havré, cadastrées à l'époque section A, n$^{os}$ 364b, 364c, 365a et 365b, a été introduite le 9 janvier 1964 par Madame de BETHUNE HESDIGNEUL; qu'il en a été accusé réception le 13 janvier 1964; que l'objet de cette demande est illustré sur un plan de situation; que les autres plans annexés à la demande de permis de lotir montrent que l'intention de la demandeuse était de créer 24 lots : 23 établis le long du chemin d'Havré, sur une profondeur de 35 mètres, et le 24$^{e}$ constituant le solde du terrain d'origine, situé au-delà de la profondeur de 35 mètres;

Considérant qu'aucune pièces des dossiers joints à la présente procédure en annulation ne démontre que la demandeuse de permis de lotir aurait restreint ultérieurement sa demande, malgré le conseil donné par le fonctionnaire délégué dans son avis, "d'augmenter légèrement la profondeur des lots sans toutefois dépasser les 50 m, ce qui offrirait encore ultérieurement la possibilité de lotir le reste du terrain par la création d'une voirie parallèle au chemin d'Havré";

Considérant que le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Saint-Symphorien a délivré le permis de lotir sollicité le 3 février 1964;

Considérant que la comparaison du plan de situation annexé à la demande de permis de lotir et du plan cadastral annexé à la demande de permis d'urbanisme démontre, sans doute possible, que la parcelle visée par l'acte attaqué, qui est actuellement cadastrée section A, n$^{o}$ 365c, et qui se situe à la fois en zone d'habitat à caractère rural et en zone agricole, fait partie du périmètre du lotissement autorisé;

Considérant que, en estimant que la parcelle visée dans la demande de permis d'urbanisme ne faisait pas partie d'un lotissement, l'auteur de l'acte attaqué a commis manifestement une erreur de droit et de fait;

Considérant qu'en sa première branche, le premier moyen est manifestement fondé;

Considérant que cette erreur est susceptible à elle seule d'entraîner l'annulation du permis d'urbanisme, sans qu'il soit besoin d'examiner la deuxième branche du premier moyen et les autres moyens,

**D E C I D E :**

**Article 1er.**

La requête en intervention introduite en tant qu'elle est introduite par Franck VAN den BULCKE dans la procédure en référé est accueillie.

Elle est rejetée en tant qu'elle est introduite par Stéphanie GILMONT.

**Article 2.**

Est annulée la décision prise par la ville de Mons en date du 26 septembre 2002 de délivrer un permis d'urbanisme sous la référence AB 14656 à Monsieur et Madame VAN den BULCKE-GILMONT, autorisant la construction d'une habitation unifamiliale sur un bien sis chemin d'Havré à Mons (Saint-Symphorien), cadastré 14e division, section A, no 365c, moyennant le respect des prescriptions techniques relatives à la voirie.

**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 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 dix-huit juin deux mille trois par :

MM. HANOTIAU, président de chambre,
SCOHY, greffier.

Le Greffier, Le Président,

G. SCOHY. M. HANOTIAU.