

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 196.454 du 28 septembre 2009

A. 192.412/XIII-5257

En cause : **la Société privée à responsabilité limitée
DOCHY VAN LAUWE,**

ayant élu domicile chez
Me Gaëtan VAN HOOREBEKE, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre,

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

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

Vu la requête unique introduite le 17 avril 2009 par la société privée à responsabilité limitée DOCHY VAN LAUWE, qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 13 février 2009 par le collège communal de la ville de Mons à Monsieur et Madame BOURLEAUX, pour la construction d'un immeuble comprenant 8 appartements sur un bien sis rue Jules Cornet à Mons, cadastré section B, n^{os} 706x78, 688z3 et 688e4;

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

Vu le rapport de M^{me} FRANCK, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 26 août 2009, convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 25 septembre 2009 à 10.00 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me G. VAN HOOREBEKE, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me L. LECOMTE, loco Me E. BALATE, avocat, comparaisant pour la première partie adverse, et Me B. HENDRICKX, avocat, comparaisant pour la seconde partie adverse;

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 éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 12 décembre 2007, les époux BOURLEAUX introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du collège communal de Mons, ayant pour objet la construction d'un immeuble de huit appartements sur quatre niveaux, à raison de deux appartements par niveau, sur un bien sis rue Jules Cornet.

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

3. La propriété de la partie requérante est directement voisine de celle des bénéficiaires de l'acte attaqué et est constituée d'un rez-de-chaussée (studio) et d'une cour-terrasse extérieure à l'arrière. Le studio est destiné à la location. Il était précédemment la propriété des bénéficiaires de l'acte attaqué. Sa cour-terrasse est orientée au sud et a une largeur et une profondeur d'environ trois mètres. La porte-fenêtre donnant sur cette cour constitue la seule source de lumière naturelle et d'ensoleillement pour ce studio qui totalise une longueur de 9,20 mètres. La cour-terrasse est emmurée : les murs du fond et de droite sont presque aussi hauts que le

plafond du rez-de-chaussée (environ 2,20 mètres et 2,30 mètres); le mur de gauche, vers la parcelle faisant l'objet de l'acte attaqué, est plus bas (environ 1,60 mètre).

4. Les parties adverses ne contestent pas que le nouveau volume principal de 10 mètres de haut s'implanterait en profondeur jusqu'à 1,50 mètre de la limite arrière du bâtiment de la requérante, et ce, sur toute la hauteur du bâtiment. Ce dépassement représenterait la moitié de la profondeur de la cour-terrasse.

5. La demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement. En ce qui concerne l'intégration au cadre bâti et non bâti, rubrique g) définie notamment comme "les risques d'un effet de rupture (...) par rapport aux caractéristiques de l'habitat (...) du quartier (densité excessive ou insuffisante, différences par rapport à l'implantation, l'orientation, le gabarit, la composition des façades, les matériaux et autres caractéristiques architecturales des constructions environnantes mentionnées au plan d'implantation), la notice est complétée comme suit : "intégration au cadre bâti. Utilisation de matériaux traditionnels ne causant pas de rupture avec les constructions avoisinantes. Construction de logements en zone d'habitat". En ce qui concerne la compatibilité avec le voisinage, la notice mentionne : "compatibilité; construction d'un immeuble de logements dans une zone d'habitat".

6. Le projet implique une dérogation au règlement communal d'urbanisme, en son article V.B.3.8., § 1^{er}, en ce qui concerne la minéralisation de la zone de cours et jardins en vue d'y aménager un parking.

7. Une enquête publique est organisée du 1^{er} au 15 février 2008, en application de l'article 330, 11^o du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP). Une réclamation est introduite, émanant d'habitants de la résidence " Le Diamant", rue Jules Cornet 8 bis, exigeant un immeuble de très petite taille afin de ne pas nuire aux riverains, et rappelant que la parcelle 706x78, à l'arrière du projet, avait déjà fait l'objet d'un refus de minéralisation pour parking dans le cadre d'une autre demande de permis, ce refus s'étant accompagné d'une obligation d'y réaliser un parc engazonné et arboré. D'autres réclamations individuelles vont dans le même sens. Le 14 février 2008, la requérante adresse quant à elle une lettre de réclamation contenant les passages suivants :

" - la profondeur de l'immeuble projeté dépasse de 1,50m celle de l'immeuble n° 8C. Il nous semble dès lors nécessaire de veiller à l'harmonie du raccord entre ces immeubles.

- le studio qui est notre propriété dispose au rez-de-chaussée à l'arrière d'une cour murée d'une profondeur de 3 mètres. Compte tenu du hall d'entrée commun, ceci constitue la seule source de lumière naturelle du studio (dont la profondeur est de 9m20). La construction d'un immeuble dont le dépassement de l'alignement représente la moitié de la profondeur de la cour diminuera une luminosité déjà réduite. Il y lieu, à notre sens, de remédier à ceci".

8. Le 30 avril 2008, le collège communal de Mons décide de solliciter la dérogation au règlement communal d'urbanisme.

9. Le 22 mai 2008, par l'intermédiaire de son conseil, la requérante adresse une lettre au fonctionnaire délégué dans laquelle elle réitère et amplifie ses objections au projet; elle évoque cette fois une rupture d'alignement massive du projet, la diminution substantielle de l'éclairage et de l'ensoleillement couplée à un effet d'enfermement et d'encaissement, conduisant à mettre en cause l'habitabilité même des lieux.

10. Le 13 juin 2008, le fonctionnaire délégué refuse d'accorder ladite dérogation.

11. De nouveaux plans sont déposés le 30 janvier 2009, à la suite des réclamations et de la décision défavorable du fonctionnaire délégué. Ces nouveaux plans n'impliquent plus la dérogation à l'article V.B. 3.8., § 1^{er}, mais la profondeur du bâtiment projeté est inchangée.

12. Une nouvelle enquête publique est organisée : quelques réclamations individuelles ainsi que les objections des habitants de l'immeuble "Le Diamant" sont réitérées, tandis que la requérante confirme, le 29 novembre 2008, ses réclamations introduites les 14 février et 22 mai 2008.

13. Le 13 février 2009, le collège communal de Mons octroie le permis demandé. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport déposé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut que le moyen unique de la requête est fondé en ses deuxième et troisième branches;

Considérant que la requérante prend un moyen unique de la violation des articles D.1, D.2, D.50, D.62, D.64, D.66, D.67,§3, D.68, R.55 et de l'annexe VI du

livre 1^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, des principes de bonne administration et du devoir de prudence et de minutie; qu'en la deuxième branche du moyen elle fait valoir que l'autorité n'aurait pas synthétisé les réclamations reçues et n'aurait pas répondu de manière précise et adéquate à la sienne, qui a pourtant été déposée à plusieurs reprises de sorte qu'elle ne saurait prétendre ne pas en avoir été informée; qu'elle ajoute que la motivation de l'acte attaqué ne lui permet pas de comprendre pourquoi ses réclamations n'ont pas été suivies; qu'elle ne serait pas étayée, ne faisant référence à aucune visite sur place, à des mesures concrètes ou à des photos prises par des services techniques; qu'elle prétend que la construction autorisée diminuerait considérablement et définitivement l'agrément de l'usage de cette cour emmurée sur tous ses côtés et réduira substantiellement la luminosité de ce studio éclairé par cette seule porte-fenêtre, la situation du rez-de-chaussée étant unique à cet égard; que, selon elle, sa réclamation ne portait que sur le rez-de-chaussée, alors que la réponse donnée dans l'acte attaqué se référerait expressément à l'ensemble de l'immeuble; qu'en la troisième branche du moyen, elle soutient que la décision ne repose pas sur des motifs exacts en fait et pertinents et admissibles en droit, la position de la partie adverse relevant en réalité de l'erreur manifeste d'appréciation; qu'elle prétend que cette méconnaissance de la situation réelle et cette erreur seraient corroborées par un rapport d'expert objectif et circonstancié, réalisé par la société montoise S.A.G.E. (Société anonyme de Services en Architecture, Gestion et Expertise) qui démontre que ce sont en réalité deux heures de soleil qui seront supprimées, couplées à une luminosité largement rabotée; que, selon elle, ni les demandeurs de l'autorisation au travers de la notice déposée dans leur dossier de demande, pourtant cependant parfaitement informés de la situation puisqu'ils ont vendu le studio à la requérante, ni le fonctionnaire délégué ni la partie adverse n'auraient examiné sérieusement et concrètement les inconvénients spécifiques entraînés par le projet pour le studio du rez-de-chaussée;

Considérant que la première partie adverse répond sur les branches réunies, que la notice d'évaluation des incidences aurait été complétée avec exactitude et que le Conseil d'Etat ne pourrait substituer son appréciation à celle du collège communal selon lequel cette notice était complète; que, selon elle, la requérante ne pourrait apporter la preuve de ce que l'existence du studio aurait été méconnue et que son désaccord avec l'appréciation adoptée par la ville de Mons lors de l'octroi du permis ne fournit pas d'élément conduisant à considérer que la notice d'évaluation serait incomplète; qu'elle soutient que l'acte attaqué évoque expressément les conséquences de l'érection de ce bâtiment sur l'environnement immédiat et que l'administration s'est bien prononcée en connaissance de cause; qu'elle fait valoir que le dossier administratif, qui contient les

réclamations de la requérante, prouve à suffisance que la situation du voisin était connue; qu'elle affirme que le moyen confond l'incomplétude éventuelle de la notice qui, en l'espèce, n'aurait pas pu altérer la connaissance des lieux, et "les conséquences en droit des circonstances factuelles déduites de l'enquête publique"; que, selon la première partie adverse, c'est ultérieurement que la requérante changerait le fondement de son analyse pour considérer que l'acte attaqué contient un défaut de motivation indépendant de la notice, car les réclamations formulées n'auraient pas été rencontrées; que, selon la première partie adverse, ces réclamations auraient été rencontrées dans l'acte qui indique que le bâtiment dépassant le voisin de 1,50 mètre, il y aura une faible perte d'ensoleillement; qu'elle en conclut que les services techniques de la ville se sont donc prononcés expressément sur cette question, en une motivation adéquate qui tient compte de tous les éléments développés;

Considérant que la seconde partie adverse ne répond pas au moyen;

Considérant qu'en ce qui concerne la réclamation de la requérante, telle qu'elle a été relatée ci-dessus, l'acte attaqué est motivé comme suit :

" Considérant que le bâtiment dépasse son voisin de 1,50m et que dès lors, vu sa position à l'est de l'immeuble existant, celui-ci entraîne une faible perte d'ensoleillement qui correspond à un impact normal en centre urbain";

Considérant que cette motivation ne répond qu'au problème de l'ensoleillement et non à celui de la luminosité, ni à celui de la rupture de l'alignement, créateur d'un effet d'enfermement et d'encaissement; qu'elle fournit une réponse indifférenciée pour tout l'immeuble voisin, sans tenir aucun compte des particularités du bien auquel se rattache la réclamation, à savoir le studio du rez et la cour-terrasse y attenante; qu'en tant qu'elle est prise de la violation de la loi sur la motivation formelle des actes administratifs, des principes de bonne administration et du devoir de prudence et de minutie, la deuxième branche du moyen est fondée;

Considérant que si un dépassement de profondeur d'1,50 mètre par rapport à un immeuble voisin peut, dans certaines circonstances, être considéré comme peu important en milieu urbain, il n'en va pas de même lorsque ce dépassement atteint la moitié de la profondeur déjà réduite d'une cour-terrasse constituant la seule source de lumière naturelle pour une unité d'habitation; qu'en tant qu'elle est prise de l'erreur manifeste d'appréciation, la troisième branche du moyen est fondée;

Considérant qu'il résulte des débats succincts qu'il y a lieu de se rallier aux conclusions du rapport de l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire; qu'en raison de

l'annulation de l'acte attaqué, il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension de son exécution,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 13 février 2009 par le collège communal de la ville de Mons à Monsieur et Madame BOURLEAUX, pour la construction d'un immeuble comprenant 8 appartements sur un bien sis rue Jules Cornet à Mons, cadastré section B, n^{os} 706x78, 688z3 et 688e4.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 87, 50 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-huit septembre deux mille neuf par :

M. DAOUT,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M. QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président f.f.,

Fr. QUINTIN.

Fr. DAOUT.