

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 201.865 du 15 mars 2010

A. 150.427/XIII-3322

En cause :

VYNCKE Gilbert,
ayant élu domicile chez
Me Michel FADEUR, avocat,
rue Léon Bernus 66
6000 Charleroi,

contre :

la Ville de Mons,
ayant élu domicile chez
Me Olivier LOUIS, avocat,
rue de la Grosse Pomme 12
7000 Mons.

Parties intervenantes :

1. **la Société anonyme QUENTHON,**
2. **VIART** Philippe,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Laurence de MEEUS, avocat,
chemin du Stocquoy 1-3
1300 Wavre.

--

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 6 avril 2004 par Gilbert VYNCKE qui demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 28 janvier 2004 par le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons à Philippe VIART relatif à un bien sis à Mons, à l'angle de la rue du Fish-Club et de la rue de l'Alchimiste, cadastré section C, n^{os} 1s38 et 1r38 et tendant à la construction d'un immeuble à appartements pour étudiants;

Vu l'arrêt n° 133.931 du 15 juillet 2004 accueillant dans la procédure en référé la requête en intervention introduite par la société anonyme QUENTHON et Philippe VIART et rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 19 août 2004 par Gilbert VYNCKE;

Vu la requête introduite le 21 septembre 2004 par laquelle la société anonyme QUENTHON et Philippe VIART demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes dans la procédure au fond;

Vu l'ordonnance du 5 octobre 2004 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur adjoint au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la partie requérante;

Vu l'ordonnance du 11 décembre 2009, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience publique du 14 janvier 2010;

Vu la lettre adressée par le Conseil d'Etat aux parties, les informant de la remise de l'affaire à l'audience publique du 18 février 2010 à 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Olivia BOSQUET, loco Me Michel FADEUR, avocat, comparaisant pour la partie requérante, Me Laurent PONTEVILLE, loco Me Olivier LOUIS, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me Aurélie MEUR, loco Me Laurence de MEEUS, avocat, comparaisant pour les parties intervenantes;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 133.931 du 15 juillet 2004;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation des formes et formalités substantielles prévues à peine de nullité et notamment de l'existence d'irrégularités dans le déroulement de la procédure d'octroi du permis d'urbanisme; que, dans une première branche, il relève que l'acte attaqué fait référence à une première demande de permis d'urbanisme introduite par Philippe VIART, laquelle a été rejetée sans cependant que le requérant en soit dûment informé, en infraction avec l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP); que, dans une deuxième branche, il fait état d'une autre violation de cette disposition en ce qu'un courrier de la partie adverse l'a informé de l'existence de l'acte entrepris sans que cette notification comprenne une copie de celui-ci; que, dans une troisième branche, il soutient que l'article 341 du CWATUP a été violé étant donné que la partie adverse n'a pas organisé de réunion de concertation alors que 42 réclamants se sont manifestés au cours de l'enquête publique; qu'enfin, dans une quatrième branche, il allègue une violation de l'article 332 du CWATUP au motif que "l'avis d'urbanisme est daté du 07.11.2003, l'enquête démarrant également le 07.11.2003 et n'a donc pas eu une durée de 15 jours, d'autant que la clôture de l'enquête est réalisée le 15^{ème} jour de 11h00 à 12h00, ramenant ainsi le délai à 13 jours";

Considérant qu'en réplique, le requérant soutient, s'agissant de la première branche, que "même s'il s'agit de procédures distinctes, les motifs de refus [de la première demande de permis] auraient pu être éclairants"; qu'il estime ensuite que les articles 341 et 332 du CWATUP, dispositions dont il invoque la violation dans les troisième et quatrième branches du moyen, instaurent l'un et l'autre des formalités substantielles et impératives; qu'à propos de la quatrième branche, consacrée à la durée de l'enquête publique, il ajoute encore que "le CWATUP ne stipule pas qu'il doit s'agir de 15 jours francs [; qu'à] défaut de stipulation expresse, on retombe dans la computation habituelle des délais, ce qui implique qu'on arrive de nouveau à un délai de 15 jours, même si ceux-ci ne doivent pas être pleins et entiers [; qu'en outre,] rien ne permet d'établir que l'affichage a eu lieu dès le 06.11.2003 et que celui-ci est effectivement resté jusqu'au 21.11.2003 inclus";

Considérant, quant aux deux premières branches du premier moyen, que l'absence de notification aux réclamants et la notification incomplète d'une première décision de refus du permis d'urbanisme ne sont, ni l'une ni l'autre, de nature à porter atteinte à la légalité du permis attaqué délivré ultérieurement; que le moyen pris de la violation de l'article 343 du CWATUP ne peut dès lors être accueilli; que les deux premières branches du moyen ne sont pas fondées;

Considérant, sur la troisième branche, que l'article 341 du CWATUP prévoit notamment que le collège des bourgmestre et échevins organise une réunion de concertation dans les dix jours de la clôture de l'enquête "dans les cas visés à l'article 330, 7^o et 13^o" et "si le nombre de personnes ayant introduit individuellement des réclamations et observations est supérieur à vingt-cinq"; que ces deux conditions sont cumulatives;

Considérant que la tenue d'une réunion de concertation ne s'imposait pas en l'espèce étant donné que l'instruction de la demande ne s'est déroulé ni en application de l'article 330, 7^o, du CWATUP, ni sur la base de l'article 330, 13^o, du CWATUP; qu'au demeurant, n'ayant suscité que quatre réclamations individuelles et une réclamation collective, l'enquête publique ne devait pas être suivie d'une réunion de concertation; qu'il en résulte que la troisième branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la quatrième branche, que le requérant n'établit pas en quoi la méconnaissance de cet article, à la supposer établie, l'aurait privé de sa faculté de participer efficacement à l'enquête publique; qu'en l'espèce, il a en effet pu faire valoir utilement son point de vue, lors de l'enquête publique, sa réclamation ayant été déposée le 20 novembre 2003; que l'éventuelle irrégularité commise lors de l'enquête ne lui causant pas personnellement grief, le requérant n'a pas intérêt au moyen pris de la violation de l'article 332 du CWATUP, lequel est dès lors irrecevable; que la quatrième branche n'est pas fondée; que le premier moyen ne peut être accueilli en aucune de ses branches;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs en ce que l'acte attaqué ne répondrait pas de manière suffisante aux réclamations introduites durant l'enquête publique, et spécialement à celle dont il est l'auteur;

Considérant que la partie adverse répond que le requérant confond les notions de motivation formelle et de motivation interne et que, surabondamment, l'acte

attaqué répond parfaitement aux réclamations et en particulier à la sienne; qu'elle explique à cet égard que la réclamation du requérant est identique à celle formulée antérieurement dans la procédure qui aboutit au rejet de la première demande de permis et que, dès lors, l'acte entrepris répond à sa réclamation puisqu'il précise que le nouveau projet déposé apporte des modifications de nature à rencontrer les réclamations émises auparavant;

Considérant, sur ce point, que les parties intervenantes insistent sur les importantes modifications apportées au projet litigieux par rapport à celui qui avait fait l'objet d'un refus, notamment en ce qui concerne la réduction du nombre d'appartements pour étudiants (38 appartements pour 44 dans la précédente demande), la modification de l'implantation du projet dès lors que le bâtiment s'établit davantage en recul par rapport à la mitoyenneté donnant sur la propriété voisine, en l'occurrence celle du requérant; qu'elles observent en outre que le précédent projet de construction prévoyait, en arrière zone, l'aménagement d'une zone commune construite, bâtiment supprimé dans le cadre de la demande ayant fait l'objet du permis litigieux, la totalité de l'arrière zone étant aménagée en zone de jardins, et ce, particulièrement au droit de l'arrière de l'habitation voisine;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de l'illégalité quant aux motifs de fait, plus précisément de l'inexactitude matérielle des faits et de la qualification erronée de ceux-ci; qu'il prétend que le reportage photographique qu'il dépose, projetant de manière fictive la nouvelle construction, démontre que sont erronés les motifs de l'acte entrepris consacrés à l'impact du projet sur la diminution de l'ensoleillement des habitations voisines et à la similitude du gabarit de la nouvelle bâtisse par rapport à celles qui sont déjà érigées; qu'enfin, il soutient "qu'il n'a jamais été répondu au problème de la prise de vue sur [sa propriété]";

Considérant que la partie adverse répond que ce moyen est obscur et que l'acte attaqué répond bel et bien aux réclamations; qu'elle ajoute qu'il "n'appartient évidemment pas au Conseil d'Etat, ni d'ailleurs au requérant, de substituer son appréciation à celle des autorités administratives concernant l'intégration du projet à l'environnement et au voisinage";

Considérant que les parties intervenantes affirment, quant à elles, que c'est au terme d'un raisonnement précis lequel comprend, par étape, la description précise des lieux, la référence faite à un précédent refus de permis d'urbanisme et aux réclamations introduites dans le cadre de ce précédent refus, ainsi qu'à la comparaison

et à la mention des améliorations apportées dans le cadre du dernier projet, que l'autorité administrative a posé son appréciation concrète;

Considérant, sur les deuxième et troisième moyens réunis, que, pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, précitée, tout acte administratif au sens de l'article 1^{er} doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision et que cette motivation doit être adéquate; qu'un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption mais que, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé dès lors qu'il ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations;

Considérant que la réclamation introduite au cours de l'enquête publique par le requérant portait sur plusieurs aspects, à savoir :

- " La construction va appuyer sur le mur pignon de mon habitation et dépasser la hauteur de celui-ci, ce qui m'occasionnera les inconvénients suivants :
- le mur de 4 mètres créera une zone totale d'ombre sur ma maison et je ne pourrai plus bénéficier des rayons du soleil;
 - le bâtiment aura des prises de vue (sic) sur ma propriété, à l'arrière au niveau du rez-de-chaussée, le toit est constitué d'une verrière sous laquelle se trouve ma salle de bains. Eu égard à l'importance de l'immeuble à construire et des fenêtres visibles, les locataires auront des vues sur toute ma propriété y compris dans les chambres";

Considérant qu'il ressort du dossier administratif que cette réclamation est identique à celle déposée par le même requérant lors de l'enquête publique organisée concernant le premier projet refusé;

Considérant que l'acte attaqué répond aux réclamations comme suit :

- " Le projet s'établit à front des deux rues et se raccorde au mitoyen, côté rue de l'Alchimiste, tandis qu'il maintient une zone de dégagement latéral non construit du côté de la rue du Fish Club (largeur variable de ce dégagement entre 2m74 et 6m50). [...]
- Attendu que le nouveau projet déposé apporte des modifications au projet refusé de nature à rencontrer les réclamations émises dans le cadre de celui-ci :
- programme réduit de 44 à 38 studios;
 - raccord harmonieux et conforme au [règlement communal d'urbanisme] avec le pignon du volume principal voisin, rue de l'Alchimiste;
 - détachement de la construction vis-à-vis du mitoyen latéral, du côté de la rue du Fish Club, de manière à prendre en compte l'implantation atypique des maisons

voisines, n^{os} 2 et 4 et réduire l'impact du projet sur l'ensoleillement de ces habitations;

- augmentation du nombre d'emplacements de parking privé; un emplacement pour 4,2 logements est donc créé au lieu de 1 emplacement pour 11 logements précédemment;

Attendu que le projet présente des gabarits (hauteurs sous corniche et sous faîte) semblables à ceux des constructions avoisinantes, ainsi que le montrent les coupes-profils jointes au dossier;

Attendu que le terrain concerné par la demande est situé en zone bâissable et à front de rues équipées; qu'il n'est donc pas «anormal» qu'un programme de construction de logements y soit projeté, dans des gabarits en harmonie avec les gabarits de la rue;

Attendu que le projet, conforme aux prescriptions urbanistiques en vigueur pour l'endroit, est intégré au bâti existant (gabarits, matériaux de façades et toiture, implantation à front de rues);

[...]"

Considérant que l'obligation de motivation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés et que l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et avis n'ont pas été retenus;

Considérant que le requérant prétend dans sa réclamation que la perte d'ensoleillement ainsi que les vues sur sa propriété, et notamment sur sa salle de bains située au rez-de-chaussée et dont le toit est vitré, sont causés, d'une part, par le fait que la construction "va appuyer" contre le pignon de son habitation, et d'autre part, par la hauteur du bâtiment projeté; que la motivation de l'acte attaqué a incontestablement pris en considération les observations émises par le requérant lors du premier projet refusé; qu'il a en effet prévu "le détachement de la construction vis-à-vis du mitoyen latéral, du côté de la rue du Fish Club, de manière à prendre en compte l'implantation atypique des maisons voisines, n^{os} 2 et 4 et réduire l'impact du projet sur l'ensoleillement de ces habitations"; qu'un tel détachement apparaît d'ailleurs sur le plan d'implantation du second projet; que la réclamation du requérant émise lors de l'enquête publique sur le second projet ne tient pas compte de l'évolution dudit projet et est erronée en ce qu'elle reproche au projet d'appuyer la construction sur le pignon de son habitation; que de ce fait, la partie adverse ne devait pas répondre à cet aspect de la réclamation; qu'en outre, concernant la hauteur du bâtiment projeté, l'acte attaqué justifie le gabarit du projet par l'existence d'un "raccord harmonieux et conforme au règlement communal d'urbanisme (avec le pignon du volume principal voisin, rue de l'Alchimiste" et par le fait que "le projet présente des gabarits (hauteurs sous corniche et sous faîte) semblables à ceux des constructions avoisinantes, ainsi que le montrent les coupes-profils jointes au dossier"; que, si sur le dernier aspect de la réclamation évoquant "les vues" que pourraient entraîner le projet contesté sur la propriété et notamment sur la salle de bains vitrée du requérant, l'acte attaqué ne répond pas explicitement à la réclamation, il apparaît

néanmoins que l'acte attaqué a modifié les caractéristiques du projet qui auraient occasionné, selon les termes-mêmes de la réclamation, cet "inconvenient" invoqué par le requérant; que l'identité des termes de la seconde réclamation avec ceux de la première montre que le requérant n'a pas pris en compte ces modifications; que, dans sa requête, il ne précise pas plus en quoi cette motivation serait insuffisante ou erronée; qu'il ne démontre, par ailleurs, en rien l'illégalité quant aux motifs de fait invoquée; que les dossiers photographiques fournis par le requérant, en complément de sa requête en annulation, et à l'occasion de son dernier mémoire, ne suffisent pas non plus à prouver cette illégalité; que, sur ce point, les deuxième et troisième moyens manquent en fait,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 850 euros, sont mis à la charge du requérant.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quinze mars deux mille dix par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	DAOUT,	conseiller d'Etat,
M.	QUINTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Fr. QUINTIN.

M. HANOTIAU.