

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 223.305 du 26 avril 2013

A. 207.355/XIII-6458

En cause :

1. **la Société anonyme
SOCIETE DE QUOTA PATRIMONIAL,**
en abrégé "**S.Q.P.**",

2. **LEROY Marc,**
ayant tous deux élu domicile chez
Me Roland FORESTINI, avocat,
avenue Adolphe Buyl 173
1050 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

**la Société anonyme
SOTRABA,**
ayant élu domicile chez
Me Philippe CASTIAUX, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 14 décembre 2012 par la société anonyme (S.A.) SOCIETE DE QUOTA PATRIMONIAL, en abrégé S.Q.P., et Marc LEROY en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution de l'arrêté du 18 octobre 2012 par lequel le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité de la Région wallonne octroie à la société anonyme (S.A.) SOTRABA un permis d'urbanisme autorisant la construction d'un immeuble à appartements sur un bien situé rue des Archers à Mons;

Vu la requête introduite le 4 janvier 2013 par laquelle la S.A. SOTRABA, demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 19 mars 2013 fixant l'affaire à l'audience du 16 avril 2013 à 10.30 heures;

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

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

Entendu, en leurs observations, Me J.-P. FORGERON, loco Me R. FORESTINI, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me X. DRION, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Mes Ph. CASTIAUX et A. JAMAR, avocats, comparaisant pour la partie intervenante;

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 se présentent comme suit :

1. Le 13 octobre 2010, la S.A. SOTRABA introduit une première demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble comprenant douze appartements et deux petites surfaces commerciales sur un bien sis à Mons, rue des Archers, et cadastré section C, n° 1s37.

Ce bien est situé en zone d'habitat et figure dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de Mons-Borinage du 9 novembre 1983. En outre, le règlement communal d'urbanisme de la ville de Mons classe ce bien en aire A1 du centre historique.

2. Cette demande de permis fait l'objet d'une instruction, laquelle semble se ponctuer par une décision déclarant cette demande incomplète.

3. Le 15 juillet 2011, la S.A. SOTRABA introduit une seconde demande de permis d'urbanisme portant sur le même bien et sollicite l'octroi de trois dérogations au règlement communal d'urbanisme de la ville de Mons (profondeur de l'immeuble, minéralisation de la parcelle au-delà de la façade arrière et inclinaison des toitures). Le dossier administratif produit par la partie adverse ne contient pas d'autre notice d'évaluation des incidences environnementales, formulaire PEB, extrait cadastral,... que les documents afférents à la première demande de permis.

4. Sur la base de l'article 330, 11°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), une enquête publique se tient du 21 septembre 2011 au 5 octobre 2011; elle donne lieu au dépôt de cinq réclamations, dont deux émanent du conseil de la première partie requérante.

5. En sa séance du 1^{er} décembre 2011, le collège communal de la Ville de Mons émet sur le projet un avis favorable conditionnel.

6. Le 11 janvier 2012, le fonctionnaire délégué refuse d'octroyer une dérogation à l'article 396 du CWATUPE (toiture - règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme).

7. En sa séance du 10 février 2012, le collège communal refuse d'octroyer le permis sollicité.

8. Par un courrier réceptionné le 23 mars 2012 qui ne semble pas figurer au dossier administratif, la demanderesse de permis forme contre cette décision un recours devant le gouvernement wallon.

9. En sa séance du 3 mai 2012, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable conditionnel.

10. Par un arrêté du 18 octobre 2012, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité octroie le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué libellé de la façon suivante :

" Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie, tel que modifié par décret le 30 avril 2009;

Considérant que la société anonyme «SOTRABA» a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à MONS, rue des Archers, cadastré section C, n° 1s37, et ayant pour objet la construction d'un immeuble;

Considérant qu'en date du 10 février 2012, le Collège communal de la ville de MONS a refusé le permis d'urbanisme;

Considérant que la décision du Collège communal a été réceptionnée par la demanderesse le 2 mars 2012;

Considérant que Monsieur RENAUD, architecte, agissant au nom de la demanderesse, a introduit un recours auprès du Gouvernement en date du 22 mars 2012, réceptionné le 23 mars 2012; qu'il a été introduit dans les formes et délais légaux; qu'il est recevable;

Considérant que l'article 120 du Code institue une Commission d'avis chargée d'émettre un avis motivé sur les recours visés à l'article 119 dudit Code;

Considérant que l'audition a eu lieu le 3 mai 2012;

Considérant que cette Commission a émis, en date du 3 mai 2012, un avis favorable conditionnel (voir annexe);

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat couverte par un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique au plan de secteur de MONS-BORINAGE, adopté par Arrêté de l'Exécutif régional wallon en date du 9 novembre 1983, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu de l'Arrêté royal daté du 13 décembre 1976 dont le périmètre a été modifié par Arrêté ministériel le 30 août 2006;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code; que le bien est situé en aire A1, aire du centre historique, audit règlement;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; que cette notice permet d'établir que le dossier ne nécessite pas la réalisation d'une étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu de la nature de la demande (démolition de garages et construction d'un immeuble à appartements), de sa situation (milieu urbain, en dehors d'un périmètre de protection environnementale) et de son faible impact sur l'environnement;

Considérant que la demande vise la démolition des garages sis à front de voirie et la construction d'un immeuble accueillant 2 commerces et 12 logements; que le projet propose de réaliser la cour en dalles-gazons et maintient les garages situés à l'arrière en les modifiant quelque peu (ajout d'un plancher végétal en toiture);

Considérant que la demanderesse a introduit auprès du Collège communal un complément de dossier contenant notamment des plans modifiés datés du 6 juin 2011;

Considérant que, sur base de ces plans modifiés, la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions du règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées de certaines communes en matière d'urbanisme en ce qui concerne :

- le traitement en toitures : toitures plates, toiture à versants dont la pente n'est pas parallèle à celle de la construction contiguë, ainsi que les larges débordements du volume principal et des garages transformés qui ne sont pas compatibles avec le caractère de l'architecture locale, le plancher végétal couvrant une partie de la toiture des garages transformés - matériau dont l'aspect et la tonalité ne sont pas proches de ceux des matériaux de couverture des immeubles anciens (article 396 du Code);

Considérant, également, que le projet tel que modifié n'est pas conforme aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- la profondeur du nouveau volume principal, mesurée perpendiculairement à la façade avant, est supérieure à 13,00 m (article V.A.3.3, § 3);
- le traitement des toitures n'est pas en harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales (article V.A.5.1, § 2);
- le traitement des toitures: toitures plates non conformes à celles admises par le règlement, l'inclinaison de la toiture à versants n'est pas parallèle à la toiture qui lui est contiguë (article V.A.5.1, § 3 et 5);

Considérant en outre que le projet n'est également pas conforme au règlement en ce qui concerne les points suivants :

- les deux fenêtres de toitures (châssis de désenfumage) placées sur la partie supérieure du versant avant de la toiture (article V.A.8.4, § 1);
- l'utilisation d'un bardage composite pour le parement des éléments en saillie, type de matériau non admis (article V.A.8.6, § 2);

Considérant, par ailleurs, que le projet n'est pas totalement conforme au règlement général sur les bâtisses relatif à l'accessibilité et à l'usage des espaces et bâtiments ou parties de bâtiments ouverts au public ou à usage collectif par les personnes à mobilité réduite, visé par les articles 414 et suivants du Code; que les adaptations nécessaires portent sur des éléments mineurs qui peuvent être modifiés sans remettre en cause de manière substantielle le projet et sans qu'il soit besoin d'opérer des modifications aux structures portantes de l'édifice; qu'en vertu du prescrit détaillé de l'article 415/2 du Code, il convient de veiller à ce que la longueur du mur situé dans le prolongement des portes fermées, du côté de la poignée, soit de 50 centimètres minimum et que les sas, les couloirs et les dégagements présentent une aire de rotation de 1,5 mètres minimum hors débatement de porte;

Considérant que l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie dispose notamment que :

« Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale»;

Considérant que l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie précise que :

« Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué»;

Considérant que les décisions du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le Collège communal sont défavorables;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 11° du Code;

Considérant qu'une première enquête publique, réalisée sur base du projet initial, a suscité l'introduction de plusieurs réclamations; que le projet modifié a été soumis à une seconde enquête publique; que cette enquête a également suscité l'introduction de plusieurs réclamations; que ces mesures particulières de publicité ne visent pas toutes les dérogations soulevées par le projet;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; qu'il y a lieu de recourir au mécanisme dérogatoire avec parcimonie; qu'il y a lieu d'établir la nécessité d'accorder des dérogations pour la réalisation optimale du projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que le caractère exceptionnel de la dérogation en ce qui concerne la profondeur du volume principal réside dans le fait que le bâtiment de droite - contre lequel s'accole le projet - présente une profondeur déjà supérieure à 13 mètres et qu'afin de prolonger de manière cohérente le bâti existant le projet s'inscrit dans le prolongement exact dudit bâtiment; qu'en outre, la voirie présente une cassure au 2/3 du bâtiment; qu'afin de limiter les découpes et décrochements cette cassure n'est pas reproduite en façade arrière ce qui a pour effet d'augmenter la profondeur du bâtiment;

Considérant que la dérogation n'est pas de nature à compromettre l'option urbanistique des prescriptions et le caractère architectural de la zone en ce que le bâtiment projeté présente une profondeur similaire au bâtiment de droite contre lequel il s'accole; que la profondeur n'est que très légèrement supérieure au maximum admis et, partant, n'engendre pas une augmentation démesurée du gabarit maximal accepté par le règlement; que le projet prévoit une gradation par le biais de décrochements, tant en hauteur qu'en profondeur, destinés à diminuer progressivement le gabarit de l'immeuble et opérer un raccord avec le bâtiment voisin de gauche;

Considérant par ailleurs qu'au regard des enjeux actuels tant démographiques qu'énergétiques, il y a lieu de permettre l'édification d'immeubles présentant des volumes habitables plus importants que les immeubles unifamiliaux existants;

Considérant que la dérogation par rapport au type de toiture résulte de la configuration particulière des lieux notamment en ce que la voirie présente une cassure qu'il est peu aisé de gérer harmonieusement en toiture dès lors que concomitamment, il existe une différence de gabarit à «rattraper» entre les bâtiments situés de part et d'autre de la parcelle; que la mise en œuvre d'une toiture plate permet d'opérer une transition franche entre les différents gabarits et d'offrir une séquence bâtie cohérente; qu'à titre exceptionnel, en vue de la réalisation optimale du projet au regard des contraintes du site, la dérogation peut être accordée;

Considérant par ailleurs, que le bâti existant est ponctué de volumes récents couverts par des toitures à versants, tronquées par des terrassons ainsi que par des toitures de type plate-forme; que dans un tel contexte, le projet dont recours ne saurait, à lui seul, compromettre le caractère architectural de la zone; que par ailleurs, la toiture plate-forme ne couvre qu'une partie mineure du projet; que le volume d'appel est quant à lui couvert par une toiture à versant assurant la continuité de la silhouette urbaine en sorte que la cohérence souhaitée par la règle

est rencontrée; que le projet n'est pas de nature à compromettre l'option urbanistique des prescriptions;

Considérant que le demandeur s'est dit enclin à mettre en œuvre un matériau pour le parement des éléments en saillie conforme au règlement (élément en pierre bleue en lieu et place d'un bardage composite); que de surcroît celui-ci propose de placer les fenêtres de désenfumage sur le versant arrière du bâtiment;

Considérant que le projet s'implante au sein de la première couronne constituant le centre historique de la ville; que la rue des archers accueille des anciennes bâtisses, notamment à gauche du bien visé mais également des constructions récentes présentant des caractéristiques typologiques similaires au projet dont recours; que le projet a le mérite de supprimer une succession malheureuse de garages et de réaffecter la parcelle à l'accueil de logements et de commerces;

Considérant que par son programme, la demande rencontre le prescrit de l'article 1^{er} du Code ainsi que les orientations du SDER en ce qu'elle prévoit de densifier l'habitat et de diversifier l'offre en matière de logements et ce au sein d'un noyau urbain voué à la résidence;

Vu la motivation développée par le Collège communal de la ville de Mons quant aux réclamations émises lors de l'enquête publique, à laquelle il convient au regard de sa pertinence de se rallier;

Considérant que les services et la commission visés ci-après ont été consultés en cours de procédure :

- Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité : que son avis daté du 18 novembre 2010 est favorable;
- Service régional d'incendie : que son avis daté du 30 novembre 2010 est favorable conditionnel;
- Direction générale opérationnelle des Routes et des Bâtiments, Direction des routes de Mons : que son avis daté du 10 décembre 2010 est favorable conditionnel;

Considérant, pour les motifs développés ci-avant, qu'il y a lieu d'octroyer le permis d'urbanisme sollicité;

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par la société anonyme «SOTRABA» est octroyé sous réserve du respect de l'avis du SRI du 30 novembre 2010, de l'avis de la Directions des Routes de Mons du 10 décembre 2010 et des conditions émises par le Collège communal de la Ville de Mons dans son avis préalable du 1^{er} décembre 2011 ainsi que moyennant le respect des conditions suivantes :

- en vertu du prescrit détaillé de l'article 415/2 du Code il convient de veiller à ce que la longueur du mur situé dans le prolongement des portes fermées, du côté de la poignée, soit de 50 centimètres minimum et que les sas, les couloirs et les dégagements présentent une aire de rotation de 1,5 mètres minimum hors débattement de porte;
- les fenêtres de désenfumage seront situées sur le versant arrière du bâtiment
- le bardage composite sera remplacé par un bardage composé d'éléments en pierre bleue;

[...]»";

Considérant que, par requête introduite le 4 janvier 2013, la S.A. SOTRABA demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie adverse soulève une première exception d'irrecevabilité de ce que la décision d'agir de la société anonyme DE QUOTA PATRIMONIAL a été adoptée par une gérante;

Considérant qu'il n'apparaît pas des pièces produites en annexe à la requête que la signataire de l'autorisation d'ester en justice a été désignée comme administrateur délégué de cette société anonyme; qu'en effet, si, d'après les statuts qu'elle produit, cette société peut être valablement représentée en justice par "un administrateur-délégué agissant seul (et ce, même hors du cadre de la gestion journalière)", il ressort des pièces jointes à la requête que Dominique SAINT-GHISLAIN a été désignée en qualité de gérante par l'assemblée générale de cette société qualifiée de S.P.R.L.;

Considérant qu'à l'audience, l'avocat de la société requérante a déclaré que la publication aux annexes du Moniteur belge faisant état de "gérant" et de "S.P.R.L." était erronée et qu'une publication nouvelle avait été faite mentionnant "administrateur-délégué" et "S.A.", cette publication étant postérieure à l'introduction de la requête; qu'il suffit de constater qu'en tout état de cause, cette nouvelle publication n'a pas été produite; que, dans ces circonstances, le recours formé par la première partie requérante est irrecevable;

Considérant que la partie adverse soulève une seconde exception d'irrecevabilité au motif que le second requérant ne démontre pas que son domicile est établi dans l'immeuble situé à Mons aux numéros 14 et 16 du boulevard Dolez;

Considérant que s'il est exact que le requérant ne dépose aucune pièce attestant de son domicile, il appert néanmoins du dossier administratif qu'il est toujours intervenu dans la procédure de délivrance du permis attaqué en cette qualité de voisin direct et qu'ainsi son intérêt à agir ne peut être contesté; que la seconde exception d'irrecevabilité ne peut être accueillie;

Considérant que le requérant estime que le projet litigieux n'est pas en adéquation par rapport à la destination de la zone, laquelle est couverte par un périmètre d'intérêt culturel, historique et esthétique; qu'il ajoute qu'il bénéficie d'un droit de préemption et d'un droit de passage sur l'un des garages qui est mis à mal par l'exécution du permis; qu'en outre, il estime que le projet litigieux "aura pour effet, non seulement de masquer la vue à partir de son jardin, mais aussi de permettre des vues directes sur son jardin ainsi que ceux des voisins"; qu'il fait également état d'un risque immédiat d'un dommage environnemental; qu'il fait encore valoir que "compte tenu des délais dans lesquels un arrêt d'annulation pourrait intervenir, et surtout de

l'incertitude d'une démolition des installations futures, l'atteinte grave portée de manière irrémédiable à l'environnement des requérants en raison de l'acte attaqué ne pourrait jamais être réparée";

Considérant qu'en vertu de l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution ne peut être ordonnée que si des moyens sérieux susceptibles de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement attaqué sont invoqués et à condition que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement risque de causer un préjudice grave difficilement réparable;

Considérant que l'article 8, alinéa 1, 3^o, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 dispose que la requête unique doit contenir un exposé des faits, de nature à établir que l'exécution immédiate de l'acte ou du règlement attaqué risque de causer au requérant un préjudice grave difficilement réparable, auquel sont jointes toutes les pièces tendant à le démontrer;

Considérant que pour satisfaire aux dispositions précitées, le requérant doit, dans sa requête unique, démontrer in concreto que l'exécution de la décision attaquée risque, si elle n'est pas suspendue, d'entraîner pendant l'instance en annulation des conséquences importantes se révélant, dans les faits, irréversibles ou difficilement réversibles au regard des effets qui pourraient s'attacher à l'annulation poursuivie au principal; que cette règle comporte plusieurs corollaires :

- la charge de la preuve incombe au requérant à qui il appartient d'apporter la preuve suffisante de la gravité et du caractère difficilement réparable du préjudice qu'il allègue;
- la requête unique doit contenir les éléments de fait précis permettant d'apprécier les risques concrets que l'exécution immédiate de la décision attaquée pourrait entraîner;
- le préjudice allégué, sauf lorsqu'il est évident ou qu'il n'est pas contesté, doit être étayé par des documents probants;
- le Conseil d'Etat ne peut avoir égard qu'aux éléments avancés dans la requête unique, les considérations ajoutées à l'occasion des plaidoiries ou dans des écrits non prévus par la loi ou les règlements de procédure n'ayant, à moins de n'être pas contestées ou d'apparaître comme indiscutablement déterminantes, que valeur de simples renseignements;

Considérant qu'en l'espèce, force est de constater, avec les parties adverse et intervenante, que le requérant n'a pris la peine d'étayer les différents types de préjudices dont il fait état par aucun document, pas même un reportage photographique ni une description précise de l'emplacement du bien par rapport au

projet litigieux; qu'ainsi, la lecture de la requête unique et la consultation des pièces qui y sont annexées ne permettent en aucune manière de corroborer ses allégations; qu'au surplus, l'atteinte alléguée à un droit de préemption et à un droit de passage ne repose sur aucun document probant joint à la requête unique, pas plus d'ailleurs que le dommage environnemental évoqué;

Considérant que l'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.A. SOTRABA est accueillie.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le vingt-six avril deux mille treize par :

M. HANOTIAU, président de chambre,
M^{me} MOREL, greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.