

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 225.059 du 10 octobre 2013

A. 208.288/XIII-6550

En cause : **VANHAM** Dominique,
ayant élu domicile chez
Me Jean SAINT-GHISLAIN, avocat,
rampe Sainte-Waudru 12
7000 Mons,

contre :

1. **la Ville de Saint-Ghislain**,
ayant élu domicile chez
Me Philippe CASTIAUX, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons,

2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
"AC2S LOGIS"**,
ayant élu domicile chez
Me Dominique LAGASSE, avocat,
chaussée de La Hulpe 187
1170 Bruxelles.

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

Vu la requête unique introduite le 20 mars 2013 par Dominique VANHAM qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré à la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) "AC2S LOGIS" par décision du collège communal de Saint-Ghislain du 27 novembre 2012, pour la construction d'un immeuble de six appartements à Baudour, 160, avenue Louis Goblet, sur un bien cadastré section A, n° 393b2;

Vu la requête introduite le 14 mai 2013 par laquelle la S.P.R.L. "AC2S LOGIS" demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

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

Vu le rapport de M. NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 12 août 2013 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 20 septembre 2013 à 10 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

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

Entendu, en leurs observations, Me J. SAINT-GHISLAIN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me A. JAMAR, loco Me Ph. CASTIAUX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me G. WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me G. NINANE, loco Me D. LAGASSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NEURAY, premier auditeur chef de section;

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 du recours se présentent comme suit :

1. La S.P.R.L. "AC2S LOGIS" a introduit, le 1^{er} février 2012, une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue Louis Goblet à Saint-Ghislain (Baudour), cadastré section A, n° 393b2 et ayant pour objet la construction d'un immeuble de six appartements.

2. Il est accusé réception de cette demande par un courrier du 9 février 2012 déclarant le dossier incomplet.

3. Les documents demandés sont déposés le 28 février. Le dossier est déclaré complet le 1^{er} mars 2012.

4. Le bien concerné est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage et en zone d'habitat urbain à forte densité au schéma de structure communal approuvé en date du 23 mai 2005. Le bien est également couvert par un règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) du 14 mai 2006 où il est repris en aire urbaine à forte densité.

5. Une enquête publique est réalisée du 7 au 22 mars 2012 et suscite deux réclamations, dont celle de la partie requérante, quant aux problèmes suivants :

- perte d'ensoleillement due à la présence du bâtiment projeté;
- prise de vue sur les terrains voisins;
- disposition du parking qui fait perdre de la place de stationnement pour la librairie en face.

6. La demande donne lieu aux avis suivants :

- commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) : avis favorable par défaut;
- FLUXYS : avis favorable du 10 février 2012;
- service incendie : avis favorable conditionnel du 11 mai 2012;
- direction générale des routes et bâtiments (DGO1) : avis favorable conditionnel du 7 mars 2012;
- service technique : avis favorable conditionnel du 21 mars 2012.

7. Le collège communal rend un rapport favorable sur la demande de permis et transmet le dossier au fonctionnaire délégué pour avis sur les dérogations : le projet déroge au R.C.U. en ce qui concerne la profondeur de bâtisse supérieure à 15 mètres.

8. Le fonctionnaire délégué rend un avis défavorable en date du 2 juillet 2012. Il est principalement motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le nouveau projet a été étudié en tenant compte de ces différentes remarques;

Considérant cependant qu'à la lecture des plans, le volume de droite en toiture plate entre dans le champ d'application de l'article 2 Volumétrie § 4. Volume secondaire;

Considérant que cet article précise que :

« La hauteur des volumes secondaires correspondant à une extension du rez-de-chaussée dépassant les 15m de profondeur bâtissables autorisés est limitée à 3,50 m mesurée entre le niveau du rez-de-chaussée et le sommet de l'acrotère»;

Considérant qu'aucune dérogation n'a été sollicitée pour ce point;

Considérant par ailleurs que cette zone du projet a suscité une réclamation du voisin directement concerné, inquiet à juste titre par le gabarit sur la limite de propriété;

Considérant également qu'à ce sujet, le Gouvernement wallon avait dans son refus précédent, pointé du doigt le problème que pouvait poser le projet précédent, alors situé à 1,90 mètres de la limite mitoyenne, plus haut que le voisin de droite de 2,14 mètres...;
Considérant qu'au vu du contexte existant, il y a lieu de revoir la hauteur de cette partie du bâtiment de manière à créer une meilleure articulation; [...]"

9. Le 7 novembre 2012, le demandeur introduit des plans complémentaires desquels il ressort une diminution du volume mitoyen à la parcelle de la voisine/réclamante, celui-ci étant dorénavant prévu avec une hauteur inférieure à celle du voisin de droite.

10. En sa séance du 27 novembre 2012, le collège communal de la ville de Saint-Ghislain délivre le permis d'urbanisme sollicité tel que modifié par les compléments de plans; il est essentiellement motivé comme suit :

" [...]
Attendu que le demandeur a introduit des plans complémentaires en date du 07 novembre 2012;
Attendu que la modification consiste en la diminution du volume mitoyen à la parcelle de la voisine/réclamante; que cette modification apporte une meilleure articulation entre le nouveau bâtiment et l'habitation voisine coté droit;
Considérant que, de par la volumétrie proposée, le projet s'intègre harmonieusement dans le cadre bâti existant;
Attendu que le projet respecte le code civil en ce qui concerne les prises de vue;
Vu la possibilité de construire en mitoyenneté et vu la volumétrie proposée, les pertes d'ensoleillement vis-à-vis de la voisine sont minimisées;
Considérant que ladite permission administrative ne préjudicie pas au droit des tiers, lesquels peuvent recourir aux juridictions civiles ordinaires;
[...]"

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que la première partie adverse a envoyé sa note d'observations et son dossier administratif le 21 mai 2013; que la notification de la requête unique par le greffe du Conseil d'Etat à la première partie adverse a été reçue le 30 avril 2013 à l'adresse "Grand Place 7330 Saint-Ghislain"; qu'il ressort des documents présentés que l'adresse de l'administration communale, en ce compris l'hôtel de ville, est rue de Chièvres 17 à 7333 Saint-Ghislain (Tertre); qu'au vu de la notification irrégulière, il y a lieu de déclarer recevable la note d'observations de la première partie adverse du 21 mai 2013;

Considérant que, par requête introduite le 14 mai 2013, la S.P.R.L. "AC2S LOGIS" demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie requérante a introduit, postérieurement au dépôt du rapport de l'auditeur-rapporteur, un mémoire intitulé "mémoire en réplique";

Considérant que l'auditeur-rapporteur a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que l'examen du recours n'appelle que des débats succincts; que, dans le cadre de cette procédure, le dépôt par la partie requérante d'un mémoire en réplique, n'est pas prévu; qu'il y a lieu de l'écarter des débats;

Considérant que la deuxième partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité de la requête; qu'elle estime que la partie requérante reste en défaut d'invoquer un moyen de droit; qu'elle relève que la seule violation invoquée par la partie requérante concerne le R.C.U., sans que soit développé par la partie requérante en quoi cette violation consiste;

Considérant que tant les parties adverses que la partie intervenante ont pu comprendre que la critique portée par la partie requérante visait l'erreur qu'aurait commise, selon elle, l'autorité communale dans son appréciation des faits qui motivent la demande de permis; qu'elles ont, d'ailleurs, développé leurs arguments sur ce point dans leurs écrits de procédure; que l'exception n'est pas accueillie;

Considérant que la partie requérante prend un moyen unique, d'une part, de la violation du R.C.U. et, d'autre part, de l'erreur commise par l'autorité communale dans son appréciation de l'influence de l'implantation en mitoyenneté de l'immeuble voisin;

Considérant que l'article I.1. § 1. du chapitre III du R.C.U. de la ville de Saint-Ghislain, - Prescriptions urbanistiques - I. Implantation -, dispose que "lorsque diverses solutions d'implantation se présentent, c'est celle qui sert le mieux l'aspect général du lieu et la cohérence de l'ensemble qui est retenue"; que, par ailleurs, l'article I.2., relatif aux limites parcellaires latérales, prévoit, quant à lui, que "la nouvelle construction s'implante obligatoirement en mitoyenneté de part et d'autre de la parcelle"; qu'en conséquence, il ne saurait être fait reproche à la première partie adverse d'avoir octroyé un permis autorisant une construction aux limites mitoyennes de la propriété;

Considérant que l'avis défavorable du fonctionnaire délégué n'était motivé que par la hauteur trop importante du volume de droite du projet et non par son implantation en mitoyenneté; que, suite à cet avis, le demandeur de permis a revu son projet et a soumis des plans modificatifs dont il ressort que la volumétrie de cette partie du bâtiment a été diminuée; que l'autorité communale a considéré que le projet, ainsi modifié, de par la volumétrie proposée, s'intégrait harmonieusement dans le cadre bâti existant et qu'ainsi, les pertes d'ensoleillement vis-à-vis de la voisine étaient minimisées; que la partie requérante reste en défaut de démontrer

qu'en portant pareille appréciation, au vu des éléments du dossier ci-dessus rappelés, l'autorité communale aurait commis une erreur manifeste; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les conclusions de l'auditeur-rapporteur proposant le rejet immédiat au terme de débats succincts peuvent être suivies;

Considérant qu'il s'ensuit qu'en raison de ce rejet immédiat, la demande de suspension n'a plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. "AC2S LOGIS" est accueillie.

Article 2.

La requête en annulation est rejetée.

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 la charge de la partie requérante.

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

M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

A.-Fr. BOLLY.