

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 236.166 du 18 octobre 2016

A. 213.852/XIII-7124

En cause :

1. **BOON** Florian,
2. **VOISIN** Marie,
3. **JOLY** Claude,
4. **DEPREZ** Marie-Anne,
5. **NAVEZ** Pierre,

ayant tous élu domicile chez
Mes Jean-Emmanuel BARTHELEMY et
Jérôme MATERNE, avocats,
rue des Marcottes 30
7000 Mons,

contre :

la Ville de Mons,
ayant élu domicile chez
Me Philippe CASTIAUX, avocat,
avenue de Constantinople 2
7000 Mons.

Partie intervenante :

la Société anonyme
GROEP HUYZENTRUYT,
ayant élu domicile chez
Me Annabelle VANHUFFEL, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 29 septembre 2014 par Florian BOON, Marie VOISIN, Claude JOLY, Marie-Anne DEPREZ et Pierre NAVEZ qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la ville de Mons le 11 juillet 2014 à la société anonyme (S.A.) GROEP HUYZENTRUYT, autorisant la construction d'un immeuble de 15 appartements sur une parcelle située à Mons, chemin de la Poterie, cadastré section B, n° 98 G;

Vu la requête introduite le 12 décembre 2014 par laquelle la S.A. GROEP HUYZENTRUYT demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 29 janvier 2015 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur 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 les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 16 août 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 6 octobre 2016 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me J. MATERNE, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me A. JAMAR, loco Me Ph. CASTIAUX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me A. VANHUFFEL, avocat, comparaisant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, auditeur;

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. Le 21 mars 2005, Tuncer ELMAS introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à l'angle du chemin de la Masure et du chemin de la Poterie à Mons et cadastré section B, n^{os} 49A3 et 98F.

Le projet porte sur la création de 30 appartements répartis en trois phases (A, B et C) :

- la phase A comprend : 12 appartements, 13 garages et un emplacement de parking extérieur;
- la phase B comprend : 10 appartements, 7 garages et un emplacement de parking extérieur;
- la phase C comprend : 8 appartements et 9 garages.

Au total, le projet porte sur 31 emplacements de parking dont 2 à l'extérieur, soit un ratio de 1,03 emplacement de parking par appartement.

2. Le 6 juin 2006, le collège des bourgmestre et échevins de la ville de Mons délivre le permis sollicité aux conditions suivantes :

- respecter l'avis du fonctionnaire délégué du 30 mai 2006 qui demande notamment la suppression de "la possibilité de stationnement chemin de la Masure côté du nouvel immeuble, et ce avec l'accord préalable du service de la police administrative [locale]";
- respecter les impositions contenues dans l'avis de la police locale Mons-Quévy du 27 février 2006;
- respecter les impositions contenues dans l'avis de l'organisme agréé B.E.A.T. - COCHEZ du 18 mars 2005.

Ce permis est notamment motivé comme suit :

- " Considérant néanmoins que les remarques concernant les emplacements de parking ont été à nouveau prises en compte; en effet, des charges d'urbanisme sont imposées rejoignant ainsi l'avis conditionnel des services de police;

Considérant qu'afin d'augmenter le nombre d'emplacements de parking, des espaces supplémentaires sont prévus au droit du chemin de la Poterie sur le domaine public (à réaliser par le demandeur)".

Le collège communal impose en conséquence une charge d'urbanisme au bénéficiaire du permis d'urbanisme, laquelle consiste à élargir la voirie publique afin de dégager une zone de stationnement supplémentaire, sans préciser toutefois le nombre d'emplacements.

Cette charge d'urbanisme a été exécutée et a abouti à la création de 11 à 13 emplacements de parking.

Le total de places de parkings est donc porté à 44, ce qui aboutit à un ratio de 1,47 pour l'ensemble du projet (phase A + B + C).

Dans la motivation du permis de 2006, le collège communal constate qu'"il y aura création d'1,5 emplacement de parking stationnement (privé ou public) par appartement ce qui est satisfaisant";

3. Seules les deux premières phases (A et B) et la charge d'urbanisme ont été entièrement réalisées par le maître de l'ouvrage, soit 22 appartements avec 20 garages fermés, deux emplacements ouverts et la zone de stationnement (côté chemin de la Poterie) organisant 11 à 13 emplacements.

4. Le solde des travaux autorisés par le permis du 6 juin 2006 n'a pas été réalisé dans les délais, en sorte que, par l'effet de l'article 86 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), ledit permis est devenu caduc.

5. Par une délibération du 20 octobre 2009, le conseil communal de la ville de Mons décide la création d'emplacements de parking le long du chemin de la Masure. Le stationnement y est organisé à cheval sur le trottoir, ce qui permet environ 6 à 8 places supplémentaires.

6. Le 24 février 2014, la S.A. GROEP HUYZENTRUYT introduit, par l'intermédiaire de l'atelier d'architecture BOGNANNO Michel, une demande de permis d'urbanisme pour réaliser 16 appartements sur une parcelle située à Mons, chemin de la Poterie, cadastré section B n° 98 G, soit dans la prolongation des blocs A et B déjà réalisés.

7. Par courrier daté du 13 mars 2014, la cellule de l'urbanisme déclare la demande incomplète et sollicite des pièces complémentaires. Le courrier précise que le 18 novembre 2013, le conseil communal a adopté sa politique communale en matière de logements et que le projet doit être modifié en fonction de certains éléments, dont notamment le rapport entre le nombre de logements créés et le nombre de places de parking liés à ces logements qui ne peut être inférieur "à 1,5 places pour un logement, sauf s'il est démontré par le demandeur que le logement créé dispose de suffisamment d'emplacements de parking à proximité ou est correctement desservi par les transports en commun".

Des documents complémentaires sont déposés à l'administration le 23 avril 2014.

La demande porte, après modifications, sur la construction d'un immeuble de 15 appartements. Le rapport de l'auteur de projet joint à la demande expose ce qui suit :

" L'étude du projet permettra également d'avoir un nombre suffisant d'emplacements de parking. En effet, le demandeur possède, dans l'immeuble existant, trois garages disponibles qui peuvent être affectés au présent projet.

De plus, dans le sous-sol du bâtiment projeté, 8 garages existent déjà. En plus de ceux-là, il y aura des emplacements de parking disponibles à rue devant l'immeuble et un parking comprenant 8 emplacements avait été prévu dans le précédent permis et avait été effectué latéralement à l'immeuble. Au total, il y aura donc 11 garages et 13 emplacements extérieurs pour 15 appartements".

8. La ville de Mons sollicite l'avis du service d'incendie et de la police locale de Mons-Quévy par des courriers du 20 mai 2014.

Le service d'incendie donne un avis favorable le 27 juin 2014. De même, les services techniques de la ville de Mons émettent un avis favorable le 15 mai 2014.

La police de la zone Mons-Quévy remet un avis favorable le 4 juin 2014, sans faire de remarques à propos du stationnement.

9. Le 11 juillet 2014, le collège communal de Mons délivre le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué en l'espèce, motivé comme suit :

" [...]

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mons-Borinage adopté par arrêté de l'Exécutif régional wallon du 09.11.1983 (M.B. du 15.11.1984), qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat urbain de première couronne au schéma de structure communal entré en vigueur le 16.10.2000;

Considérant qu'un règlement communal d'urbanisme est en vigueur depuis le 19 janvier 2001 et modifié par arrêté ministériel du 21/04/2006, 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 précité; que le bien est situé en aire B, de la première couronne audit règlement;

[...]

Vu l'avis du service incendie, [...] sollicité en date du 20/05/2014 et transmis en date 02/07/2014;

Vu l'avis de la police administrative, [...] sollicité en date du 20/05/2014 et transmis en date du 05/06/2014;

Vu l'avis des services techniques sur le projet, libellé comme suit :

«Considérant que le projet vise la construction d'un immeuble de 15 appartements; attendu que ceux-ci sont répartis comme suit :

- 2 logements '1 chambre' et 1 logement adaptable PMR '2 chambres', de plus de 28 m² au rez-de-chaussée;

- 5 logements '1 chambre' de plus de 28 m² au 1^{er} étage;
- 5 logements '1 chambre' de plus de 28 m² au 2^{ème} étage;
- 1 logement '1 chambre' et 1 logement '2 chambres' de plus de 28 m² sous combles;

Attendu que les logements proposés, vu leurs aménagements, leurs surfaces et les commodités prévues, sont de nature à garantir la qualité de vie des futurs occupants; que ceux-ci sont conformes en tout point aux critères de salubrité en vigueur;

Attendu que ce programme s'inscrit dans la continuité d'un projet partiellement réalisé (permis AB16922 octroyé en date du 06/06/2006); que le programme global (mis en oeuvre et projeté) propose une mixité de type de logements '1 chambre', '2 chambres' et '3 chambres';

Considérant que la problématique du stationnement a été étudiée; que 8 emplacements sont prévus en sous-sol et 13 emplacements extérieurs ont été réalisés dans la première phase de construction; que 3 garages sont disponibles dans l'immeuble existant; que le ratio de 1,5 emplacements par logement est donc rencontré;

Considérant que le sous-sol prévu dans le projet initial a été réalisé; que le projet de nouvel immeuble tient compte de cette implantation;

Attendu que le projet est conforme au prescrit du R.C.U. et s'intègre dans le contexte bâti;

Avis favorable aux conditions reprises à l'article 1^{er}»;

Considérant que le collège communal fait sien l'avis des services techniques";

Considérant que les requérants prennent un moyen unique "de la violation de l'article 14 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat du 12 janvier 1973 pour violation de formes substantielles, des principes généraux de bonne administration, ainsi que pris du défaut de motivation adéquate, de l'erreur dans les motifs, de la violation 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, de l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier et du principe général de droit «fraus omnia corrumpit»";

" En ce que :

L'acte attaqué fait sien l'avis des services techniques estimant que le ratio de 1,5 emplacements par logement est rencontré et accorde un permis d'urbanisme à la S.A. HUYZENTRUIT N.V. en vue de la construction d'un immeuble de 15 appartements à 7000 Mons, chemin de la Poterie, inscrit 4^{ème} division, section B, n° 98G.

Alors que :

Il s'avère que les renseignements fournis par l'auteur de projet aux services techniques et donc à la ville de Mons sont lacunaires et partiels concernant la problématique des emplacements de parking; lesquels sont insuffisants dès lors que le ratio de 1,5 emplacement de parking par logement n'est pas atteint puisqu'il

y aura 45 emplacements de parking pour 37 logements et alors qu'il faudrait plus de 55 emplacements de parking pour respecter ledit ratio de 1,5";

Considérant que la partie adverse répond qu'il ressort de l'analyse du permis délivré en 2006, du contexte existant, ainsi que du dossier administratif que le projet de la S.A. GROEP HUYZENTRUYT s'implante dans un contexte urbain présentant un nombre d'emplacements de parking supérieur au ratio de 1,5, objectif que s'était fixé le collège communal; qu'elle soutient que l'absence de construction de la phase C du permis de 2006 a abouti à un ratio de 2,15 emplacements par appartement; qu'elle explique ce ratio, d'une part, par la mise en oeuvre de la charge d'urbanisme imposée par le permis du 6 juin 2006 ayant pour objet l'élargissement de la voirie du chemin de la Poterie le long de l'immeuble des requérants et, d'autre part, par l'aménagement du trottoir le long du chemin de la Masure du côté de l'immeuble des requérants et la possibilité ainsi créée de stationnement "à cheval";

qu'elle fait valoir que ce projet, qui remplace la phase C du premier permis et porte sur la construction de 15 appartements, prévoit l'aménagement de 8 places de parking en sous-sol, ainsi que l'extension de la zone de stationnement créée sur le chemin de la Poterie et comporte 8 emplacements; qu'elle affirme que, comme cela ressort du dossier administratif et de la décision attaquée, s'y ajoutent les 3 places de parking dont le demandeur dispose en sous-sol dans l'immeuble des requérants; qu'elle conclut qu'il y a donc au total 19 places de parking pour 15 appartements, soit un ratio de 1,27; qu'elle estime que le permis attaqué n'est pas fondé sur un motif inexact dans la mesure où l'excédent de stationnement du premier projet permet d'atteindre le ratio de 1,5 sur l'ensemble du programme; qu'en effet, selon elle, "on peut globalement comptabiliser les emplacements de stationnement suivants :

- 30 parkings en sous-sol;
- 2 parkings extérieurs sur le domaine privé;
- 29 parkings extérieurs sur le domaine public le long des immeubles concernés";

qu'elle soutient qu'ainsi, il y a 61 places de parking pour 37 appartements, soit un ratio de 1,64, qu'aucune erreur manifeste d'appréciation ne peut lui être imputée et qu'en tout état de cause le calcul mentionné par les services techniques n'a pas eu pour effet de l'induire en erreur, pas plus que l'ambiguïté de la notice d'évaluation des incidences et du rapport urbanistique du demandeur de permis;

qu'elle estime que, "s'agissant de la violation du principe *fraus omnia corrumpit*, les parties requérantes restent en défaut de démontrer une quelconque fraude dans [son] chef";

qu'elle ajoute que "les parties requérantes n'ont aucun intérêt à soulever le moyen unique dès lors qu'il n'est pas d'ordre public et que l'acte attaqué ne leur cause aucun grief puisque le stationnement a été prévu en suffisance pour l'accueil du programme autorisé";

qu'en réplique, les parties requérantes estiment que la partie intervenante ne peut nullement s'arroger le droit de tirer le bénéfice de trois garages existants et construits pour les phases A et B sous peine que le projet initial tel que prévu pour les phases A et B qui ont été réalisées ne respectent plus les conditions qui lui étaient imposées en terme de parking; que, concernant les possibilités d'extension du parking le long de la voirie, elles soutiennent que la partie adverse perd de vue que les autres riverains de la rue ont eux aussi le droit de disposer de ces places de parking; qu'elles affirment par ailleurs que l'extension de la zone de parking n'est nullement définie; qu'elles relèvent que la partie adverse soutient enfin que l'on peut "globalement" comptabiliser les emplacements de stationnement au nombre de 61, dont 29 sur le domaine public; qu'elles estiment qu'il s'agit d'une "totale hérésie", 29 voitures ne pouvant être garées le long de leur immeuble; que, selon elles, les seules places disponibles sont les 13 déjà créées dans le cadre de la réalisation des phases A et B; qu'elles estiment illusoire de considérer que 16 places supplémentaires pourraient être créées à ces endroits mêmes et que les espaces se trouvant de l'autre côté de la voirie puissent être assignés à ce projet; qu'elles soutiennent ce qui suit :

" Les seuls calculs qui peuvent être réalisés sont ceux-ci :

Soit : prendre le nombre de nouveaux appartements à réaliser (15) et de lui appliquer le ratio de 1,5; soit la nécessité pour l'auteur de projet de prévoir plus de 22 nouveaux emplacements de parking pour cette phase C alors que seul 8 emplacements seront réellement créés.

Soit reprendre le nombre total d'appartements pour les phases A-B-C (37 appartements) et de lui appliquer le ratio de 1,5; ce qui faisait que plus de 55 emplacements doivent exister.

Or, les requérants démontrent que seuls 45 emplacements peuvent être comptabilisés, soit :

- les 22 emplacements couverts des phases A et B
- les 2 emplacements extérieurs des phases A et B
- les 13 emplacements extérieurs créés le long de l'immeuble
- les 8 nouveaux emplacements couverts pour la phase C

Ce nombre de 45 emplacements est inférieur au ratio de 1,5 emplacement pour 37 appartements puisqu'il aurait fallu au moins 55 emplacements";

Considérant que la partie intervenante rappelle que le ratio de 1,5 place de parking par appartement correspond à la ligne de conduite que s'était fixée la partie adverse lorsqu'elle a statué sur la première demande de permis relative aux

trois phases du projet; qu'elle soutient que le respect de ce ratio doit donc s'apprécier au regard de la globalité du projet, lequel se présente comme suit :

- " - 37 appartements (12 + 10 + 15);
- 30 places dans le parking souterrain (28 garages fermés et 2 emplacements ouverts) ;
- 11 à 13 emplacements déjà réalisés sur le domaine public au droit du chemin de la Poterie selon le gabarit des véhicules;
- 7 à 8 emplacements déjà réalisés sur le domaine public au droit du chemin de la Masure selon le gabarit des véhicules;
- 8 emplacements à réaliser sur le domaine public au droit du chemin de la Poterie en extension de celles déjà réalisées";

que, selon elle, "il en résulte que le projet global offre 59 emplacements de parking pour 37 appartements" et que "le ratio atteint est donc de 1,59, soit plus de 1,5"; qu'elle en conclut que le permis attaqué ne repose pas sur un motif inexact en faisant sien l'avis des services techniques et qu'il n'y a aucune erreur manifeste d'appréciation;

qu'elle relève que "les parties requérantes ne comptabilisent pas, ou du moins erronément, la nouvelle zone de stationnement prévue le long du chemin de la Poterie, au-delà de la cabine à haute tension", alors que "cette zone, clairement définie au plan d'implantation, compte 8 emplacements de parking qui viennent s'ajouter aux deux zones de stationnement déjà créées au droit du chemin de la Poterie et au chemin de la Masure"; qu'elle soutient que "ces trois zones de stationnement s'ajoutent aux parkings souterrains desservant l'ensemble du projet et doivent indubitablement être pris en compte dans le calcul du ratio de stationnement"; qu'elle observe, photos à l'appui que "les riverains disposent soit de garages, soit d'un stationnement à cheval devant leurs habitations" et qu'"aucun autre immeuble n'existe actuellement à front du chemin de la Poterie";

qu'enfin, elle s'interroge "sur l'intérêt qu'ont les parties requérantes à critiquer la soi-disant absence de prise en compte d'emplacements de parking pour les riverains vu qu'aucun de ceux-ci ne s'est plaint dans le cadre de l'enquête publique";

que, par ailleurs, elle fait valoir que l'acte attaqué pouvait faire sien l'avis des services techniques, avis qui, à son estime, "répond aux exigences de la loi sur la motivation formelle des actes administratifs dès lors qu'il se fonde sur des motifs exacts, pertinents et admissibles en fait comme en droit"; que, selon elle, les requérants, qui se contentent de critiquer l'opportunité de la prise en compte par les services techniques des 3 garages encore disponibles dans l'immeuble existant, restent toutefois en défaut de démontrer en quoi cela aurait induit une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse puisque la prise en compte

ou non de ces 3 garages n'est pas déterminante dans le calcul du ratio dès lors que celui-ci est en tout état de cause atteint;

qu'elle affirme qu'"il ressort [...] de l'historique même de l'instruction que la partie adverse a étudié avec attention et précision le dossier de demande de permis tel que déposé par la partie intervenante de sorte qu'il est vain pour les parties requérantes de soutenir que la partie adverse n'aurait pas été parfaitement informée ou aurait été influencée par «un amalgame généré volontairement par le demandeur de permis»";

qu'enfin, elle soutient qu'"en tout état de cause, si défaut de motivation il devait y avoir, quod non en l'espèce", il n'apparaît pas que celui-ci ait pu exercer une influence sur le sens de la décision; qu'elle précise qu'en effet, la motivation par référence à l'avis des services techniques, quand bien même aurait-elle été plus amplement détaillée s'agissant de la situation existante relative aux places de parking organisées sur le domaine public, n'aurait pas influencé le sens de la décision attaquée puisque le calcul mentionné formule un résultat exact; qu'elle ajoute que la motivation de l'acte attaqué, à la supposer déficiente, n'a pas privé les requérants "d'une autre garantie que celle d'une motivation adéquate", qu'elle n'a pas eu pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte et qu'en conséquence, les requérants n'ont pas d'intérêt au moyen;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse répète que le ratio de 1,5 emplacement de stationnement par logement est bien respecté et que, dès lors, l'autorité communale n'a commis aucune faute ou erreur manifeste d'appréciation; qu'elle soutient que si la décision est peu explicite sur la méthode de calcul utilisé par les services techniques, il n'en demeure pas moins que celle-ci est fondée sur un motif exact et ce, quelle que soit la méthode de calcul utilisée; qu'elle estime que l'ensemble des éléments de fait et de droit ont permis à l'autorité communale d'apprécier valablement la demande et que l'ensemble des pièces permettant d'aboutir à cette conclusion était connu de l'autorité communale au moment où elle a statué;

qu'elle conteste aussi l'intérêt au moyen dans la mesure où il n'existe aucun problème de stationnement au lieu du projet en question et que le ratio de 1,5 est bien atteint en sorte que la motivation, certes maladroite, n'aurait en aucun cas pu influencer le sens de la décision;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie intervenante soutient que les emplacements de parking situés le long du chemin de la Masure doivent être comptabilisés dans le calcul de l'offre de parking globale et que, sur l'ensemble des trois blocs, le ratio souhaité par la ville de Mons est atteint; qu'elle

estime qu'aucun élément ne permet d'affirmer que la partie adverse n'avait pas une perception exacte de l'offre de stationnement existante avant la délivrance du permis et du nombre d'emplacements qu'elle autorisait en octroyant le permis attaqué; que, pour le surplus, elle répète son argumentation;

qu'elle ajoute encore que la circonstance qu'il soit tenu compte de places de parking public est conforme à la ligne de conduite de la ville de Mons qui avait estimé satisfaisante l'offre de parking dans le cadre du projet autorisé par le permis de 2006, qu'il soit privé ou public; qu'elle observe que les emplacements du chemin de la Masure ne pouvaient être ignorés par la partie adverse pour avoir été discutés lors de l'instruction du permis de 2006 et, ensuite, autorisés par une décision du conseil communal; qu'elle observe aussi que la nouvelle zone de stationnement prévue le long du chemin de la Poterie ressort clairement du plan d'implantation de sorte qu'il n'est pas contestable que tant les services techniques que la partie adverse y ont eu égard dans leur appréciation du respect du ratio;

qu'enfin, elle répète que les requérants n'ont pas d'intérêt au moyen;

Considérant, sur la recevabilité du moyen, que les parties requérantes ont un intérêt au moyen dès lors que, s'il s'avère exact que la partie adverse a été induite en erreur quant au nombre de places de parking disponibles et que le ratio de 1,5 emplacement par appartement n'est pas atteint de manière certaine, il n'est pas exclu que cette perception erronée, relative à un élément déterminant du dossier, ait pu exercer une influence sur le sens de la décision prise; que la recevabilité du moyen est liée au fond;

Considérant, sur le fond, qu'au préalable, le moyen n'est pas fondé en ce qu'il est pris de la violation du principe "fraus omnia corrumpit", aucune fraude n'étant établie dans le chef de la partie adverse lors de l'adoption de l'acte attaqué; qu'à supposer qu'elle ait statué en méconnaissance de cause, cela ne suffit pas à considérer qu'elle aurait frauduleusement octroyé le permis litigieux;

Considérant, s'agissant du nombre de places de parking requis pour tout projet de construction de logements, qu'il ressort de la délibération du conseil communal de la ville de Mons du 18 novembre 2013, citée par la cellule de l'urbanisme de la ville dans son courrier du 13 mars 2014, que le rapport entre le nombre de logements créés et le nombre de places de parking liés à ces logements ne peut être inférieur "à 1,5 places pour un logement, sauf s'il est démontré par le demandeur que le logement créé dispose de suffisamment d'emplacements de parking à proximité ou est correctement desservi par les transports en commun".

Considérant qu'en ce qui concerne le projet litigieux, il convient de tenir compte du fait que le permis attaqué, autorisant la construction de 15 appartements, fait partie d'un projet plus vaste, dont il constitue la dernière phase de construction; qu'en effet, il ressort du dossier administratif qu'un premier permis d'urbanisme a été octroyé à la partie intervenante le 6 juin 2006, pour la construction d'un immeuble de 30 appartements, laquelle devait se dérouler en trois phases, dénommées A, B et C, et prévues initialement comme suit :

phase A : 12 appartements, 13 garages souterrains et un emplacement ouvert souterrain;

phase B : 10 appartements, 7 garages souterrains et un emplacement ouvert souterrain;

phase C : 8 appartements et 9 garages souterrains;

Considérant que, dans la demande de permis initiale, il était donc prévu de construire 31 emplacements de parking pour 30 appartements, soit un ratio inférieur à 1,5; que la partie adverse, ayant fait sien l'avis de ses services techniques qui estimaient qu'il fallait atteindre un ratio de 1,5 emplacement de parking par logement, a imposé, dans le permis du 6 juin 2006, la construction d'emplacements de parking supplémentaires au droit du chemin de la Poterie, sans toutefois en fixer le nombre exact;

Considérant que, conformément au permis du 6 juin 2006, 11 à 13 emplacements de parking ont ainsi été créés sur le domaine public le long du chemin de la Poterie, à titre de charge d'urbanisme; qu'ainsi, pour les 30 appartements autorisés en 3 phases en 2006, le ratio de 1,5 emplacement de parking par logement, souhaité par la partie adverse, était respecté (31 + 13);

Considérant que, dans le délai de validité du permis du 6 juin 2006, seules les phases A et B ont été réalisées entièrement, en ce compris les 11 à 13 emplacements supplémentaires au droit du chemin de la Poterie; que la phase C n'a été réalisée que partiellement, à savoir la construction des 9 garages souterrains;

Considérant que le permis de 2006 étant devenu caduc, l'intervenante a réintroduit une demande de permis d'urbanisme le 24 février 2014, afin de réaliser la phase C du projet; que, toutefois, la société bénéficiaire du permis a modifié le projet initial et a demandé une autorisation pour la construction de 15 appartements, au lieu des 8 autorisés par le permis de 2006;

Considérant que la demande porte également sur la construction de 8 emplacements de parking supplémentaires au droit du chemin de la Poterie, au-delà de la cabine à haute tension; que ces nouveaux emplacements de parking sont repris sur le plan d'implantation annexé à l'acte attaqué; que, sur les 9 emplacements souterrains existant sous le bloc C, un est supprimé pour devenir un local technique;

Considérant qu'ainsi, au total, 51 places de parking au maximum existent pour le projet immobilier dans son ensemble, lequel ne compte plus 30 appartements comme prévu initialement mais bien 37 appartements; que, toutefois, pour ces 37 appartements, le respect du ratio de 1,5 emplacement par appartement nécessite 55 emplacements, en sorte qu'avec les 51 places prévues, il manque au minimum 4 places;

Considérant que, dans ses écrits de procédure, la partie adverse s'appuie sur l'existence de places de stationnement créées le long du chemin de la Masure en bordure de l'immeuble des requérants; qu'à cet égard, si dans le permis du 6 juin 2006, il est expressément précisé, au titre de condition particulière, qu'il faut "supprimer la possibilité de stationnement chemin de la Masure côté du nouvel immeuble", il y a lieu d'observer que, par une délibération du 20 octobre 2009, le conseil communal a prescrit l'aménagement d'emplacements de stationnement à cheval sur le trottoir du chemin de la Masure du côté du nouvel immeuble en projet, en sorte que ladite condition est devenue caduque; qu'ainsi, à suivre la thèse de la partie adverse, avec les 6 à 8 emplacements de parking aménagés chemin de la Masure, le long de l'immeuble des requérants, on atteindrait un total de $(51 + 6/8)$ 57/59 emplacements pour l'ensemble du projet, de sorte que le ratio de 1,5 serait atteint;

Considérant, cependant, qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que le collège communal n'a pas pris en compte ces emplacements de parking chemin de la Masure ni même les nouveaux emplacements créés par le projet chemin de la Poterie, pourtant prévus aux plans annexés au permis; qu'en effet, le collège communal fait sien l'avis de ses services techniques ainsi rédigé :

" Considérant que la problématique du stationnement a été étudiée; que 8 emplacements sont prévus en sous-sol et 13 emplacements extérieurs ont été réalisés dans la première phase de construction; que 3 garages sont disponibles dans l'immeuble existant; que le ratio de 1,5 emplacements par logement est donc rencontré";

qu'il apparaît aussi que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas fondé son calcul sur l'ensemble du programme, mais uniquement sur le projet soumis à son autorisation, alors que, par ailleurs, il souligne que le "programme s'inscrit dans la continuité d'un

projet partiellement réalisé" et que le "programme global (mis en œuvre et projeté) propose une mixité de type de logement [...]";

Considérant que les nouveaux emplacements créés le long du chemin de la Poterie, - route à circulation locale et bordée uniquement par l'ensemble immobilier -, paraissent pouvoir être comptabilisés afin de démontrer que les logements disposent de suffisamment de places de parking, conformément à la délibération du conseil communal du 18 novembre 2013, précitée; que, par contre, il n'est pas manifeste que le collège communal aurait pu prendre en compte les emplacements créés chemin de la Masure, cette route étant bordée de part et d'autre d'immeubles dont les occupants ou leurs visiteurs peuvent profiter de ce parking sur la voie publique;

Considérant que les explications fournies dans les écrits de procédure et, notamment, dans le dernier mémoire de la partie adverse, ainsi qu'à l'audience ne remédient pas à l'absence de prise en compte dans la décision attaquée des places situées chemin de la Masure;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède qu'il n'apparaît pas que la partie adverse a statué en connaissance de cause; que, dans cette mesure, le moyen est fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré par le collège communal de la ville de Mons le 11 juillet 2014 à la S.A. GROEP HUYZENTRUYT, autorisant la construction d'un immeuble de 15 appartements sur une parcelle située à Mons, chemin de la Poterie, cadastré section B, n° 98 G.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 1.150 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 1.000 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

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

M ^{me}	GUFFENS,	président de chambre,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	BOLLY,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

S. GUFFENS.