

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 245.226 du 24 juillet 2019

A. 215.738/XIII-7302

En cause : **PROFETA** Isabella,
ayant élu domicile chez
M^e Ignace BROUCKAERT, avocat,
rue de la Citadelle 57
7500 Tournai,

contre :

1. **la Ville de Mons,**
ayant élu domicile chez
M^e Philippe CASTIAUX, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 4 mai 2015, Isabella PROFETA demande l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 15 janvier 2015 par le collège communal de la ville de Mons à Stéphane VANHERCK, tendant à l'extension d'un bâtiment à usage d'imprimerie, sis à Mons, Grand-Route, 93.

II. Procédure

Un arrêt n° 231.210 du 12 mai 2015 a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 15 mai 2015 par la partie requérante.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et ampliatif ont été régulièrement échangés.

M. Jean-François NEURAY, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

La partie requérante et la première partie adverse ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 29 avril 2019, l'affaire a été fixée à l'audience du 6 juin 2019 à 09.30 heures.

M. Luc DONNAY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Ignace BROUCKAERT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Anthony JAMAR, *loco* M^e Philippe CASTIAUX, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Jean-François NEURAY, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis contraire.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. La requérante habite un immeuble sis à Mons, Grand-Route, 97. Cette habitation se situe en net retrait (environ 15 mètres) par rapport à l'alignement des immeubles situés de part et d'autre. Il est accolé à sa gauche à un bâtiment abritant l'Institut des Cours des Métiers d'art du Hainaut et qui le surplombe. À sa droite, au n° 95 se trouve un immeuble d'habitation trois façades, séparé de la propriété de la requérante par une clôture en béton d'environ 2 mètres de hauteur. Au n° 93 est implantée une imprimerie, composée d'un immeuble trois façades, accolé au n° 95, dans la prolongation duquel se trouvent deux hangars.

Au plan de secteur, l'ensemble de ces immeubles se situe en zone d'activités économiques mixtes (Z.A.E.M.). Au schéma de structure communal, il se situe en zone d'activités économiques tertiaires "+ solde en zone de point de vue et périmètre de point de vue remarquable". Au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.), il s'implante en aire C1 de seconde couronne à habitat dense.

2. Le 9 juillet 2013, l'exploitant de l'imprimerie, Stéphane VANHERCK, introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à l'extension de l'établissement par la construction d'un volume dans la prolongation des hangars.

Selon les plans annexés à la demande, la profondeur des bâtiments existants, non compris les annexes ouvertes existantes à l'arrière des hangars, est d'un peu plus de 30 mètres. Il ressort toutefois d'un avis d'enquête publique relatif au permis de bâtir délivré le 21 mai 1983 que l'extension d'un dépôt portait la profondeur de 23,10 mètres à 28,10 mètres, soit un peu plus de 2 mètres de moins que la profondeur actuelle.

3. Du 20 août au 3 septembre 2013, une enquête publique est organisée en application de l'article 330, 2°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) (profondeur de plus de 15 mètres et dépassement de plus de 4 mètres de la façade arrière voisine gauche) et en raison de la dérogation sollicitée au R.C.U. (art. V.B.3.5., § 1^{er}), combinée avec l'article 330, 11°, du CWATUPE (profondeur de bâtisse supérieure à 30 mètres, le bâtiment ayant une profondeur de 45,59 mètres).

L'enquête a suscité trois réclamations émanant de la requérante. Celle-ci y dénonce, notamment, l'existence de plusieurs annexes situées en fond de parcelle et n'ayant pas fait l'objet d'autorisation urbanistique ainsi que le fait que l'ensemble bâti actuel ne se conforme pas au permis de bâtir délivré le 21 mai 1983.

Le 23 janvier 2014, l'administration communale enjoint le demandeur de compléter son dossier, par le dépôt d'un plan d'implantation complet dans un rayon de 50 mètres et d'une vue axonométrique dans un rayon de 50 mètres et par le dépôt d'une notice d'évaluation complétée quant à la nature des eaux usées ainsi que la nature et le mode d'élimination des produits et déchets liés à l'activité d'imprimerie.

Le 5 mars 2014, est dressé un récépissé de pièces déposées par le demandeur de permis, à savoir une vue axonométrique, un plan d'implantation complété et un "courrier relatif aux eaux usées et aux déchets". Ce récépissé sera "annulé" le 8 août 2014.

4. Le 30 mai 2014, le fonctionnaire délégué donne un avis qui, s'il ne s'oppose pas à l'extension, est défavorable sur la dérogation sollicitée "sur base du dossier tel que présenté", pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant toutefois :

- que l'extension aurait pu être prévue latéralement (du moins en partie) afin d'éviter de déborder de 15 m au-delà de la profondeur maximale autorisée;
- que le volet environnement est abordé par le demandeur de manière superficielle;
- que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement soumise à enquête publique était incomplète, que le complément de dossier transmis par le demandeur en mars 2014 n'a pas été soumis à enquête publique, que rien n'est dit sur le permis d'exploiter actuel et que le dossier ne comporte pas une copie de déclaration de classe 3".

5. Le 8 août 2014, l'administration communale reçoit une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement complétée, un rapport urbanistique et une motivation de la dérogation, laquelle est rédigée notamment comme suit :

" J'ai acheté ce bâtiment en mars 2006.

L'entreprise démarrait et occupait 2 personnes.

Aujourd'hui, l'entreprise s'est développée, occupe 6 personnes et nécessite une augmentation de place pour :

- développer le service de lettrage de véhicules : cette activité est importante et nous est impossible à l'heure actuelle. Aucun véhicule ne peut entrer dans le bâtiment. Or, on doit travailler à sec et à l'abri des poussières.
- optimiser le service d'impression textile. Nous avons une nouvelle machine, permettant d'imprimer plus de vêtements, mais plus encombrante. Il nous est difficile de l'exploiter correctement dans le bâtiment existant.
- augmenter le chiffre d'affaires pour les impressions «grand format», sur bâches ou supports autocollants. Nous envisageons l'achat d'une nouvelle imprimante, nécessitant de la place (rouleaux, tables de découpe ...)

De plus, il existe à l'arrière du bâtiment des annexes hétéroclites, dans lesquelles nous stockons nos produits, essentiellement le textile, dans de mauvaises conditions (humidité, accessibilité,...). Nous pourrions à l'avenir organiser un rangement nettement mieux structuré.

En ce qui concerne les livraisons, le bâtiment est peu adapté, puisqu'aucun véhicule ne peut y entrer. Ce qui nous pose de sérieux problèmes, notamment pour les livraisons de papier, en cas de pluie.

La solution préconisée est de démolir les annexes à l'arrière, et de construire un volume simple :

- surface de 205,21 m² intérieure
- volume à toiture plate-forme, d'une hauteur de 4 m, par rapport au niveau fini, enterré de 60 cm par rapport au front de voirie, donc, avec un impact limité
- façades en bardage métallique de teinte gris clair, identique à celui des bâtiments commerciaux voisins (VAN DEN BERGHE, garages,...)

- alignement sur le bâtiment le plus proche, soit le car-wash. Nous resterons nettement moins profond que VAN DEN BERGHE ou le bâtiment des Cours de Métier d'art du Hainaut.

L'option de construction en longueur, le long de la façade latérale a vite été abandonnée pour les raisons suivantes :

- difficultés structurelles de raccord par rapport au bâtiment existant (façades non parallèles, gabarits différents,...)
- obligation d'avoir un accès direct pour des véhicules de type camionnettes, éventuellement de grand gabarit, type H2L2. L'objectif est de pouvoir développer le lettrage de véhicules, qui doivent être à l'abri et au sec, et qui doivent avoir un dégagement suffisant pour pouvoir travailler, ce qui est impossible dans une version «couloir». On doit pouvoir travailler sur 2 véhicules simultanément, ce qui impose une profondeur de la pièce d'au moins 12 m.
- la déclivité du terrain (le volet d'accès à la nouvelle annexe se trouve au niveau - 0,65) permet d'avoir un passage libre de 3 m de hauteur, ce qui serait impossible si on accédait au bâtiment plus en avant. Cette hauteur est nécessaire pour faire rentrer des camionnettes de type H2 (hauteur 2,51, hors galerie)
- nécessité de permettre le stationnement sur la parcelle, qui ne peut donc se faire que le long de la façade latérale".

6. Une nouvelle enquête publique est organisée du 20 août au 3 septembre 2014. Elle suscite le dépôt d'une réclamation, à savoir celle de la requérante par l'intermédiaire de son conseil.

7. Le 2 mars 2015, le collège communal de la ville de Mons délivre le permis d'urbanisme sollicité à la condition notamment de "plac[er] un enduit de teinte claire sur la façade donnant sur la parcelle du n° 93". Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un premier moyen de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe suivant lequel toute décision de l'autorité doit reposer sur des motifs exacts, pertinents, cohérents et légalement admissibles, de l'erreur et de la contradiction dans les motifs, de la méconnaissance des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

En un premier grief, elle soutient que la motivation de l'acte attaqué est insuffisante en ce que son auteur se réfère principalement à l'avis de ses services techniques, qu'il reproduit, sans toutefois "s'en expliquer plus avant", de sorte qu'elle considère que l'autorité n'a pas procédé à un examen minutieux du projet tel qu'il lui était présenté.

En un deuxième grief, elle soutient que, contrairement à ce qu'exige l'article 113 du CWATUP, l'acte attaqué n'est pas motivé par rapport au respect, à la structuration ou à la recomposition du paysage. Elle estime à cet égard que, compte tenu de sa hauteur, le projet litigieux génère un effet de rupture net dans le paysage naturel par rapport à son habitation.

En un troisième grief, elle soutient que la motivation relative aux dérogations n'est pas suffisante, en particulier quant au caractère exceptionnel de leur octroi. Elle estime que la référence aux besoins liés à l'exercice de l'activité de la demanderesse de permis ne suffit pas à justifier le caractère exceptionnel de la dérogation, dès lors qu'une implantation latérale du projet litigieux, suggérée par le fonctionnaire délégué, aurait également permis le développement de ses activités.

IV.2. Examen

A. Sur le premier grief

Il ressort expressément de l'acte attaqué que son auteur a fait sien l'avis des services techniques qu'il a par ailleurs reproduit. Dans ces conditions, les exigences en termes de motivation formelle sont remplies.

En conséquence, le premier grief n'est pas fondé.

B. Sur le deuxième grief

Il n'est pas contesté que le projet déroge à l'article V.B.3.5 du R.C.U. quant à la profondeur de bâtisse.

L'article 113 du CWATUP dispose notamment qu'un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation aux prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage.

Pour satisfaire à cette exigence, l'autorité doit d'abord avoir une perception exacte des lignes de force du paysage, elle doit se représenter ensuite l'impact du projet sur celles-ci et enfin, établir la manière selon laquelle, à son sens, le projet respecte les lignes de force du paysage ou les structure ou encore les recompose. Cette analyse doit ressortir de la motivation formelle du permis. La précision attendue de la motivation dépend des circonstances particulières.

En l'espèce, le permis attaqué comporte les motifs suivants :

" [...]

Attendu que la hauteur du bâtiment sera de 4 m par rapport au niveau fini;

Attendu qu'il est prévu de placer une toiture plate-forme et un parement en bardage métallique de teinte gris clair, identique à celui des bâtiments commerciaux voisins (Van Den Berghe, garages,...);

[...]

Considérant que le bâtiment s'aligne en façade arrière sur le bâtiment de droite (le car wash) et est en retrait vis-à-vis des bâtiments voisins (le bâtiment des cours de métier d'art du Hainaut et le bâtiment commercial VAN DEN BERGHE), plus profond que le projet;

Que le projet s'intègre harmonieusement dans le contexte bâti;

[...]

Grief 4. «Dérégulation sur dérogation ne vaut».

Première dérogation : la hauteur du bâtiment fini annoncée à 4 m sur le plan est en réalité supérieure : 4,35 ou plus selon mesure sur plan, en raison de la coupole qui vient s'ajouter sur la toiture plate du garage projeté. Cela déroge au R.C.U. de Mons dans la mesure où ce bâtiment ne peut dépasser 4 m de haut en tout.

Réponse :

Ici, la hauteur prise en compte dans le cadre de l'analyse du projet est la hauteur du niveau fini de la façade qui est de 4 m. Cette hauteur est nécessaire en vue d'avoir une marge de manœuvre suffisante dans le cadre du lettrage sur véhicules, dont certains nécessitent une intervention sur le toit des véhicules.

De plus, une hauteur de 4 m s'intègre harmonieusement avec le bâtiment existant qui présente déjà des hauteurs de façade similaire.

Vu que cette hauteur respecte la moyenne basse de hauteur des volumes existant à conserver.

Considérant que la hauteur de façade est définie par le R.C.U. comme «la mesure de la dénivellation entre le niveau moyen de l'alignement le long de la parcelle sur laquelle est implantée la construction et le niveau exact de l'intersection entre le plan de la façade considérée et celui de la toiture plate».

Que de plus, selon la pente naturelle du terrain, l'extrémité de la coupole possède une hauteur inférieure aux 4,00 mètres prévus à l'article V.C.4.2. du R.C.U. (hauteurs sur plan de $3,50\text{ m} + 0,245\text{ m} + \sim 0,70\text{ m} - 0,56\text{ m} = 3,88\text{ m}$ de hauteur totale).

Qu'une coupole est nécessaire en vue d'éclairer naturellement l'extension et n'entraîne aucune prise de vues vers les parcelles adjacentes.

[...]

Grief 5 : En ce qui concerne l'impact sur le patrimoine naturel et le paysage, il existe bien un effet de rupture net dans le paysage naturel par rapport au n° 97 avec la construction d'un bâtiment de plus de 4 m de haut, en supplément du

bâtiment déjà accordé en 1983 qui bouche déjà la vue depuis la terrasse de ma requérante.

Réponse :

Considérant que le projet s'implante en zone d'activité économique mixte. Que l'activité est en adéquation avec la destination au plan de secteur.

Que les habitations existantes avant l'approbation du plan de secteur cohabitent avec les activités de la zone d'activité économique mixte.

Qu'une habitation à usage de bureau au rez-de-chaussée sépare le projet, de l'habitation au n° 97; Qu'il ressort de l'analyse que le projet s'insère harmonieusement dans le contexte bâti environnant et ne met pas en péril la cohabitation de l'habitat et de l'activité. En effet, les vues aériennes montrent une végétation importante sur la parcelle sise entre le projet et l'habitation de la plaignante. L'extension sera dès lors peu perceptible pour celle-ci.

Considérant que des réponses ont été apportées aux inquiétudes de la plaignante; que l'analyse des autres points soulevés ne remet pas en cause le projet;

Considérant que le projet est inscrit en zone d'activité économique mixte et répond donc bien au contexte environnant; celui-ci étant occupé principalement par des activités économiques et présentant des bâtiments de profondeur importante".

Il ressort de ces motifs que l'autorité avait une perception exacte du cadre bâti et non bâti et qu'elle a appréhendé concrètement l'impact du projet sur les lignes de forces du paysage. En ayant égard aux caractéristiques intrinsèques du projet et à la situation de fait et de droit existante, en ce compris l'implantation et les dimensions des constructions situées à proximité, l'auteur de l'acte attaqué a justifié à suffisance en quoi le projet respectait ces lignes de force du paysage.

En conséquence, le deuxième grief n'est pas fondé.

C. Sur le troisième grief

L'article 114 du CWATUP impose expressément de n'accorder les dérogations qu'à titre exceptionnel lorsqu'il s'agit de déroger en application des articles 110 à 113 du CWATUP. Ce caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. Il revient à l'administration de justifier que la dérogation qui est admissible au regard des critères de l'article 113 n'est pas accordée par facilité, mais avec modération, après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe et après avoir conclu que la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. Cette décision relève du pouvoir discrétionnaire et ne peut être censurée par le Conseil d'État que si l'administration commet une erreur manifeste d'appréciation. Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de

son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme. La motivation doit permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

En l'espèce, le grief, tel qu'il est libellé dans le moyen, concerne la nécessité d'autoriser une profondeur de bâtisse de 45,59 mètres en dérogation à la profondeur de l'emprise prédominante de bâtisse telle qu'elle est limitée à 30 mètres en vertu de l'article V.B.3.5 du R.C.U.

Cette disposition est rédigée comme suit en son paragraphe 1^{er} :

- " Limitation à l'arrière. La profondeur maximale de l'emprise prédominante de bâtisse, mesurée perpendiculairement à la façade avant, est limitée à 17 mètres. La profondeur maximale de l'emprise des volumes principaux, mesurée perpendiculairement à la façade avant, est limitée à 15 mètres. Adaptation de la profondeur en raison de l'affectation. La profondeur de l'emprise prédominante de bâtisse peut être portée à
- 30 m pour les seuls rez-de-chaussée des bâtiments à usage commercial, d'activité de production et de stockage, d'administration ou d'équipements collectifs tels écoles, crèches, hôpitaux et cliniques, à condition qu'aucun volume annexe ou complémentaire ne soit admis à l'arrière du volume principal sur la parcelle ou l'ensemble de parcelles concernée(s)
 - 20 m pour les niveaux supérieurs des constructions visées ci-dessus, et à l'exception des étages affectés au logement".

Il importe de relever que l'auteur de l'acte attaqué consacre à cette problématique plusieurs motifs et qu'il indique comme suit les raisons pour lesquelles la suggestion d'implantation latérale, émise par le fonctionnaire délégué et la partie requérante, ne pouvait être retenue :

" [...]

Considérant que le projet est non conforme à l'article V.C.3.5 § 1 [lire : V.B.3.5, § 1^{er}] Limitation à l'arrière du R.C.U. précisant que «la profondeur de l'emprise prédominante de bâtisse peut être portée à 30 m pour les seuls rez-de-chaussée des bâtiments à usage commercial, d'activité de production et de stockage, d'administration, ... à condition qu'aucun volume annexe ou complémentaire ne soit admis à l'arrière du volume principal sur la parcelle ou l'ensemble de parcelles concernées».

→Ici, le bâtiment a une profondeur de 45,59 m.

Considérant que l'entreprise d'imprimerie nécessite une augmentation de superficie pour maintenir son bon fonctionnement;

Considérant que l'extension permettra d'effectuer des livraisons à couvert et de faire entrer des véhicules dans le cadre de pose de lettrage sur véhicule grâce à une porte de garage de 4 m de large;

Considérant que le bâtiment s'aligne en façade arrière sur le bâtiment de droite (le Car Wash) et est en retrait vis-à-vis des bâtiments voisins (le bâtiment des cours de métier d'art du Hainaut et le bâtiment commercial Van Den Berghe), plus profond que le projet; Que le projet s'intègre harmonieusement dans le contexte bâti;

[...]

Considérant qu'une extension latérale mettrait à mal les possibilités de stationnement; qu'il est donc plus judicieux de prévoir l'extension au-delà de la zone de stationnement;

[...]

Grief : Troisième dérogation sollicitée : Une nouvelle construction latérale est comme relevé par M. le fonctionnaire délégué dans son avis préalable, tout à fait envisageable moyennant une extension prolongeant le bâti actuel avec une toiture en pente et deux ouvertures (volets mécaniques) à l'avant et à l'arrière du bâtiment pour permettre l'entrée de véhicules y compris utilitaires de type H2L2 (hauteur 2,48 m), vers un grand parking à l'arrière et le maintien possible du car-port avec sa hauteur actuelle, en lieu et place de l'extension proposée, comme c'était le cas initialement en 2006.

Réponse :

Le demandeur souhaite étendre son bâtiment dans le sens de la longueur de manière à obtenir un aménagement adapté à l'activité et garder une zone de parking et de déchargement à l'avant de la parcelle, une extension latérale aurait pour effet de supprimer les zones de stationnement possible.

[...]

Les travaux envisagés permettent d'aboutir à une situation qualitative et esthétique tout en répondant aux besoins de l'entreprise. Les besoins de l'activité justifient la profondeur proposée qui revêt dès lors un caractère exceptionnel.

[...]".

Il résulte de la lecture de ces motifs que l'autorité a d'abord examiné la possibilité d'appliquer la règle mais a conclu que le respect de celle-ci ne permettait pas la réalisation optimale du projet compte tenu de ses particularités. Si la partie requérante conteste cette appréciation, les arguments que l'autorité avance (possibilité de recevoir des livraisons à l'intérieur, possibilité de procéder au lettrage de véhicules, maintien des emplacements de parking le long du bâtiment, alignement sur le bâtiment voisin,...) sont pertinents pour appréhender le caractère exceptionnel de la dérogation. Par ailleurs, l'autorité délivrante ne s'est pas contentée d'avoir égard aux besoins du demandeur de permis – lesquels peuvent être pris en considération même s'ils sont de nature économique – mais a eu concrètement égard à la situation de fait et de droit existante.

En conséquence, le troisième grief n'est pas fondé.

En conclusion, le premier moyen n'est fondé en aucun de ses trois griefs.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un deuxième moyen de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe suivant lequel toute décision de l'autorité doit reposer sur des motifs exacts, pertinents, cohérents et légalement admissibles, de la méconnaissance des articles 111, 113 et 114 du CWATUP et du R.C.U. de la ville de Mons, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

En un premier grief, elle fait valoir que l'acte attaqué régularise déjà une situation infractionnelle portant sur la longueur de la construction existante puisque le bâtiment existant présente une longueur de 30,45 mètres, soit 2,35 mètres de plus que ce qui avait été autorisé par le passé et 45 centimètres de plus que le maximum prévu par le R.C.U. Elle en déduit que l'autorité ne pouvait pas, par le même acte, octroyer une dérogation supplémentaire quant à la longueur du nouveau bâtiment, d'autant que cette dérogation était évitable. Selon elle, l'agrandissement d'une construction qui n'est pas conforme au départ ne peut pas bénéficier de l'application d'un régime dérogatoire.

En un second grief, elle soutient que le projet litigieux, qui présente une hauteur de 4,35 mètres, compte tenu de la coupole qui vient s'ajouter à la toiture plate, déroge à l'article V.B.3.5, § 1^{er}, du R.C.U. de la ville de Mons.

V.2. Examen

A. Sur le premier grief

Il n'est pas contesté que, d'une part, l'ancien bâtiment principal présente une longueur de 30,45 mètres, soit 2,35 mètres de plus que ce qui avait été autorisé par le permis de bâtir du 21 mai 1983 et 45 cm de plus que le maximum prévu par le R.C.U. et que, d'autre part, le projet litigieux emporte la démolition de diverses annexes vétustes érigées sans autorisation. L'auteur de l'acte attaqué l'a relevé à plusieurs reprises :

- " Comme déjà mentionné ci-dessus, la présente demande de permis vise également à régulariser la situation infractionnelle du bâtiment et permet d'obtenir une construction qualitative et durable pour l'avenir.

Considérant que le projet améliore la situation actuelle du bien en remplaçant un ensemble de remises hétéroclites par une seule construction de bonne facture et permet d'uniformiser les façades arrières.

Que les travaux envisagés permettent d'aboutir à une situation qualitative et esthétique tout en répondant aux besoins de l'entreprise.

[...]

[Grief]

Une seconde dérogation devant déjà être accordée pour le bâtiment construit trop profondément en 1983, la troisième dérogation sollicitée ne pourrait pas l'être encore à titre exceptionnel, avec l'avantage d'un parking convenable à l'arrière.

Réponse :

La présente demande de permis vise à régulariser la situation infractionnelle du bâtiment et permet d'obtenir une construction qualitative et durable pour l'avenir. Le projet améliore la situation actuelle du bien en remplaçant un ensemble de remises hétéroclites par une seule construction de bonne facture et permet d'uniformiser les façades arrières.

Les travaux envisagés permettent d'aboutir à une situation qualitative et esthétique tout en répondant aux besoins de l'entreprise. Les besoins de l'activité justifient la profondeur proposée qui revêt dès lors un caractère exceptionnel".

Il apparaît ainsi que l'administration avait bien conscience des irrégularités affectant la situation actuelle et que la demande dont elle était saisie portait sur la régularisation en même temps que sur l'agrandissement de la construction principale située à l'arrière de la parcelle.

Par ailleurs, la lecture des motifs de l'acte attaqué permet de s'assurer que son auteur a procédé à une appréciation du projet d'extension du bâtiment au regard du bon aménagement des lieux sans se laisser infléchir par le poids des faits accomplis en infraction.

En conséquence, le premier grief n'est pas fondé.

B. Sur le second grief

Dès lors que l'article V.B.3.5 du R.C.U. ne détermine pas une hauteur de construction maximale de 4 mètres et que la requête ne précise pas, dans ce moyen, en quoi la construction projetée serait, de ce point de vue, dérogatoire à cette prescription, il y a lieu de conclure que le second grief n'est pas fondé.

Par conséquent, le deuxième moyen n'est fondé en aucun de ses deux griefs.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un troisième moyen de la violation du R.C.U. de la ville de Mons, spécialement le livre V et ses dispositions relatives au territoire de la seconde couronne (articles V.B.3.5, § 2, et V.B.4.3, § 3) et aux territoires à vocation industrielle et d'activités économiques mixtes (article V.E.3.1.), de l'erreur de fait et de droit et de la méconnaissance des principes de bonne administration, spécialement le devoir de minutie.

Elle soutient que l'article V.C.3.5., § 1^{er}, du R.C.U., évoqué dans l'acte attaqué, n'était pas applicable en l'espèce, à l'inverse d'autres dispositions dont l'autorité a omis l'application, en particulier celles du Livre V qui portent sur la relation aux constructions voisines et qui exigent un raccord harmonieux avec le bâti voisin.

VI.2. Examen

L'auteur de l'acte attaqué évoque effectivement l'article V.C.3.5 à plusieurs reprises alors que cette disposition n'est pas pertinente en l'espèce. Toutefois, cette erreur de plume de l'autorité n'a aucune incidence sur la régularité du permis attaqué dès lors que, comme la partie requérante a pu l'identifier sans peine, le contenu de la disposition évoquée correspond sans aucune ambiguïté à l'article V.B.3.5. du R.C.U.

Pour le surplus, les griefs formulés par la partie requérante concernent la hauteur du bâtiment projeté et les dispositions du R.C.U., notamment son article V.B.3.5, § 2, qui imposent un rapport harmonieux entre la construction en projet et le bâti voisin. La partie requérante invoque également l'introduction du Livre V du R.C.U., dont l'une des recommandations est libellée comme suit :

" Autant que possible, l'ensoleillement des façades latérales et des aires de cours et jardins doit être préservé, de même que l'ouverture visuelle à l'arrière des constructions. Il faut donc éviter en façade arrière les excroissances bâties qui laissent apparaître un mur aveugle important le long de la limite mitoyenne d'une parcelle voisine, en tout cas au dessus du rez-de-chaussée".

L'acte attaqué aborde cette problématique et ces motifs ont été reproduits à l'occasion de l'examen du deuxième grief du premier moyen. Il ressort de ceux-ci que la hauteur retenue était nécessaire pour les activités de la demanderesse de permis et que l'autorité a expressément considéré que cette hauteur s'intégrait harmonieusement avec le bâti existant, lequel présente déjà des hauteurs de façade

similaires. L'auteur de l'acte attaqué a également pris en compte la pente naturelle du terrain.

Si la partie requérante ne partage pas l'opinion de l'autorité quant au caractère acceptable de la hauteur du bâtiment projeté au regard du bâti existant, l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué repose sur plusieurs arguments dont aucun n'est erroné en fait ou dénué de pertinence, tandis que la requête en annulation ne contient aucun élément permettant d'établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité.

À l'inverse, il ressort des éléments du dossier administratif que :

- la requérante n'est pas la voisine immédiate du projet, sa propriété étant séparée de celui-ci par la propriété sise au n° 95, dont le jardin est largement arboré;
- l'habitation de la requérante est en retrait de l'alignement d'environ 15 mètres, avec une terrasse orientée vers la droite en sorte qu'elle dispose déjà d'une vue latérale sur les hangars existants qui, pourvus d'un toit à double pente, sont plus hauts que l'extension projetée, d'une hauteur de 4 mètres; le reste de cette vue latérale à partir de la terrasse aboutit au toit du car-wash que la requérante ne verra plus du fait du projet;
- l'implantation perpendiculaire à la voirie de l'habitation implique des "vues précaires" au contraire de celle tournée vers son jardin à l'arrière lui-même bordé par une zone verte au plan de secteur.

Partant, le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Quatrième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

La partie requérante prend un quatrième moyen de la violation des articles 10 et 11 de la Constitution, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et du principe suivant lequel toute décision de l'autorité doit reposer sur des motifs exacts, pertinents, cohérents et légalement admissibles, de la méconnaissance du principe de l'utilité de l'enquête publique, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas répondu adéquatement à l'avis du fonctionnaire délégué et aux remarques formulées par la requérante durant les enquêtes publiques, quant à la possibilité d'une extension latérale du bâtiment litigieux. Elle reproduit les motifs que l'acte attaqué consacre à cette

problématique et, outre le grief déjà allégué dans le cadre du premier moyen, elle développe le moyen comme suit :

" [...] les limites du terrain disponible ne permettent pas de disposer d'une superficie suffisante de parking à l'avant de l'immeuble pour le stationnement du personnel et de la clientèle, sans compter l'emplacement de déchargement à l'entrée du bâtiment en façade à rue.

La demande de permis porte sur un nombre de 5 places prévues, alors que le plan d'implantation ne représente, au-delà de l'emplacement de déchargement, que 4 véhicules stationnés.

Or, l'ajout d'un seul véhicule supplémentaire, tel que prévu, viendra obstruer complètement l'actuel accès à l'arrière et, à l'avenir, l'accès au nouvel hangar, sans compter qu'actuellement, pour sortir de l'arrière du site, il faut nécessairement empiéter largement sur l'assiette du self car-wash, l'acte attaqué contribuant ainsi à renforcer la préexistence d'une servitude de passage chez le voisin, sur l'emplacement de sortie des véhicules du car-wash.

C'est ainsi que le trottoir en face du numéro 93 de la Grand route est déjà souvent utilisé comme parking par les visiteurs du site litigieux.

Autrement dit, l'administration communale a commis une erreur manifeste d'appréciation en ne tenant pas compte de l'avis de Monsieur le Fonctionnaire délégué qui avait émis un avis explicite en considérant que l'extension aurait pu être prévue latéralement, au moins en partie, afin d'éviter de déborder de 15 mètres au-delà de la profondeur maximale autorisée.

En effet, comme l'a fait valoir la requérante lors de l'enquête publique, il était tout à fait envisageable de procéder à l'agrandissement du bâtiment existant en y ajoutant latéralement le hangar projeté avec deux ouvertures (volets mécaniques) à l'avant et à l'arrière du bâtiment pour permettre l'entrée de véhicules, notamment vers un grand parking qui resterait alors partiellement libre à l'arrière du site".

VII.2. Examen

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. Il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. L'autorité peut s'écarter des avis défavorables des instances consultées pour autant qu'elle adopte une motivation adéquate en droit et en fait. L'obligation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés et 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 ces avis n'ont pas été retenus.

Sur la problématique des emplacements de parking et sur la suggestion du fonctionnaire délégué, déjà abordée à l'occasion de l'examen du troisième grief du premier moyen, l'acte attaqué contient les motifs suivants :

" Grief : Troisième dérogation sollicitée : Une nouvelle construction latérale est comme relevé par Mr le Fonctionnaire délégué dans son avis préalable, tout à fait envisageable moyennant une extension prolongeant le bâti actuel avec une toiture en pente et deux ouvertures (volets mécaniques) à l'avant et à l'arrière du bâtiment pour permettre l'entrée de véhicules y compris utilitaires de type H2L2 (hauteur 2,48 m), vers un grand parking à l'arrière et le maintien possible du car-port avec sa hauteur actuelle, en lieu et place de l'extension proposée, comme c'était le cas initialement en 2006.

Réponse :

Le demandeur souhaite étendre son bâtiment dans le sens de la longueur de manière à obtenir un aménagement adapté à l'activité et garder une zone de parking et de déchargement à l'avant de la parcelle, une extension latérale aurait pour effet de supprimer les zones de stationnement possible.

Grief : Contrairement aux indications du rapport urbanistique, il est tout à fait illusoire de pouvoir se parquer de l'autre côté de la Grand Route de Mons, car cette dernière est une voie rapide à 4 bandes séparée par un très étroit terre-plein tout en hauteur et est donc difficile et plus particulièrement dangereuse à traverser ..., d'où la voie latérale se terminant malheureusement à hauteur de l'imprimerie et des voitures se parquent souvent sur le trottoir du n° 93.

Comme prévu sur le plan du demandeur, il est particulièrement aberrant de prévoir 5 emplacements de parking perpendiculairement à son immeuble, car ces emplacements bouchent complètement l'accès au nouveau garage projeté, auquel il faut forcément accéder librement.

Réponse :

Considérant qu'un passage pour piéton se situe à moins de 50 mètres de l'activité permettant aux clients de se garer en face de l'activité et de traverser la chaussée en toute sécurité. Que le projet dispose de suffisamment d'emplacements de parking au vu de l'activité proposée au vu de la parcelle et de l'environnement proche;

Que l'accès au garage n'est pas continu; qu'un passage libre, au-delà des parkings, est maintenu";

Il résulte de ces motifs que l'autorité a porté son attention sur les possibilités de parking sur la parcelle litigieuse, raison pour laquelle elle n'a d'ailleurs pas retenu l'implantation de construction partiellement latérale suggérée par le fonctionnaire délégué et la partie requérante.

Compte tenu de l'ampleur et de la nature des activités de la bénéficiaire du permis, c'est sans erreur manifeste que l'autorité a pu considérer que les cinq emplacements latéraux et la proximité d'un passage pour piéton étaient suffisants. À nouveau, la partie requérante ne partage pas l'appréciation en opportunité posée par l'auteur de l'acte attaqué mais il n'appartient pas au Conseil d'État de privilégier la conception du bon aménagement des lieux de la partie requérante par rapport à celle de l'autorité.

Partant, le quatrième moyen n'est pas fondé.

VIII. Indemnité de procédure

La première partie adverse sollicite une indemnité de procédure de 840 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

La requête est rejetée.

Article 2.

La partie requérante supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 400 euros, et l'indemnité de procédure de 840 euros, accordée à la première partie adverse.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-quatre juillet deux mille dix-neuf par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Anne-Françoise BOLLY,	conseiller d'État,
Luc DONNAY,	conseiller d'État,
Xavier DUPONT,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Xavier DUPONT

Simone GUFFENS