

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 253.310 du 23 mars 2022

A. 234.237/XIII-9.353

En cause : **DUPIRE** Marc,
ayant élu domicile chez
M^{es} Eric BALATE et
Alexandra DRUITTE, avocats,
rue du Gouvernement 50
7000 Mons,

contre :

la ville de Mons,
représentée par son collègue communal,
ayant élu domicile chez
M^{es} Philippe CASTIAUX et
Anthony JAMAR, avocats,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 5 août 2021, Marc Dupire demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 25 mars 2021 par laquelle le collège communal de Mons délivre à la société à responsabilité limitée (SRL) Bierlaire un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de deux logements sur un bien situé rue Caporal Trésignies n° 26 à Mons et cadastré Hyon, section B, n° 128m3 et, d'autre part, l'annulation de cet acte.

II. Procédure

La partie adverse a déposé une note d'observations et le dossier administratif.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 2 février 2022, les parties ont été convoquées à l'audience du 10 mars 2022.

M. Luc Donnay, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Maëlys Sahagun, *loco* M^{es} Eric Balate et Alexandra Druitte, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Alexis Joseph, *loco* M^{es} Philippe Castiaux et Anthony Jamar, avocat, comparaissant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Isabelle Leysen, premier auditeur chef de section, a été entendue en son avis conforme.

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. Le 7 décembre 2018, la ville de Mons délivre un accusé de réception d'une demande de permis d'urbanisme introduite par la SRL Bierlaire et ayant pour objet la démolition d'une maison d'habitation et la construction d'un immeuble de deux logements et d'un garage sur un bien sis rue Caporal Trésignies 28 à Mons et cadastré Hyon, section B n° 128M3.

Le requérant est propriétaire de la maison d'habitation située au n° 20 de la même rue; sa parcelle jouxte le terrain litigieux.

2. Le 10 mai 2019, le collège communal de la ville de Mons invite la demanderesse de permis à produire un dossier modificatif et un complément corollaire de notice. Les modifications sollicitées portent sur les points suivants :

- la suppression du garage;
- le déplacement du volume de l'habitation à minimum 1,90 m de la limite latérale droite afin d'y créer une zone latérale végétalisée, de ne pas impacter le capital végétal du terrain contigu et de permettre la création de baies dans la façade concernée;

- le réaménagement des zones de recul avant et latérale gauche en y prévoyant au moins trois emplacements de parking et une zone plantée « afin de répondre aux besoins en stationnement engendrés par le projet et de maintenir la végétation de la zone de devant de porte nécessaire à l'intégration du projet ».

3. Le 13 juin 2019, l'administration communale accuse réception de plans modificatifs.

4. Le 20 juin 2019, le collège communal délivre le permis sollicité. Il est assorti de conditions, parmi lesquelles figure la réalisation d'un état des lieux de la végétation présente le long de la mitoyenneté avec l'habitation voisine de droite.

5. Le 18 décembre 2020, le collège communal accuse réception d'une nouvelle demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la « construction d'un immeuble de deux logements - demande de modification d'implantation d'un permis octroyé ». Cette demande est jugée incomplète.

En son cadre 6 intitulé « Options d'aménagement et parti architectural du projet », la demande de permis indique notamment que la « demande d'implantation à la mitoyenneté n'est dérogatoire à aucune réglementation[; qu'au] contraire, c'est l'implantation en milieu de parcelle qui serait dérogatoire au guide communal d'urbanisme ».

6. Le 14 janvier 2021, le service d'urbanisme de Mons accuse réception d'un complément de demande de permis d'urbanisme.

7. Le 21 janvier 2021, le collège communal accuse réception du dossier complet de demande de permis.

8. Le 25 mars 2021, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Débats succincts

L'auditeur rapporteur a examiné le présent recours dans le cadre de la procédure en débats succincts, étant d'avis que le moyen unique est fondé.

V. Moyen unique

V.1. Thèses des parties

A. La partie requérante

Le requérant prend un moyen unique de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'insuffisance ou la contradiction dans les motifs.

Il soutient que l'auteur de l'acte attaqué a opéré un revirement d'attitude sans justification en ce que le permis du 26 juin 2019 avait été délivré après avoir imposé le recul du projet de la limite parcellaire afin de préserver le cadre végétal situé sur sa propriété, alors que le permis attaqué autorise l'implantation du projet sur la limite parcellaire sans en examiner l'impact sur la végétation et sans justification.

Il estime que l'autorité ne peut perdre de vue, sous peine de commettre une erreur manifeste d'appréciation, que la modification de l'implantation du projet va nécessairement avoir un impact sur le cadre végétal qu'elle entendait précisément préserver lors de la délivrance du premier permis.

Enfin, il soutient qu'il existe une contradiction entre les motifs et le dispositif de l'acte attaqué puisque son auteur se réfère au précédent permis qui imposait un recul de 1,90 mètres de la limite parcellaire tout en autorisant une implantation radicalement différente.

B. La partie adverse

La partie adverse répond que la « réduction du capital végétal » n'était pas définie avec précision dans le premier permis et peut dès lors porter exclusivement sur la végétation arbustive sise en limite de propriété et non sur les grands sujets situés à bonne distance des limites mitoyennes, de sorte qu'il n'y a aucune contradiction dans les motifs qui sont, selon elle, suffisants pour justifier l'adoption d'une position différente.

Elle soutient que l'on ne peut pas déduire de la justification de la demande de modification de l'implantation contenue dans le premier permis que les actes et travaux projetés portent irrémédiablement atteinte à l'un des sujets présents

sur la parcelle, ni qu'une distance minimale d'implantation doive être respectée par rapport à celui-ci en application de la circulaire relative aux arbres remarquables, aucun arbre de ce type n'étant répertorié sur cette parcelle.

Elle ajoute qu'un élément de fait essentiel a été modifié depuis la précédente appréciation de l'autorité puisque la largeur de la parcelle concernée a été réduite, ce qui compromet la configuration autorisée par le premier permis. Elle précise que c'est cet élément de fait qui a justifié l'introduction d'une nouvelle demande de permis prévoyant le déplacement du bâtiment en projet sur la limite mitoyenne, ce que relève l'auteur de l'acte attaqué.

Elle fait valoir qu'en assortissant le permis de la condition de dresser un état des lieux de la végétation présente le long de la limite mitoyenne avant le début des travaux, les conséquences civiles d'un éventuel impact pourront être prises en compte ultérieurement.

Elle déduit de ces éléments que la motivation de l'acte attaqué est adéquate et permet de comprendre les raisons pour lesquelles le collège communal « n'a pas retenu la même analyse que celle formulée au stade de la recevabilité de la précédente demande de permis ».

Enfin, s'agissant de l'erreur manifeste d'appréciation alléguée, elle soutient que dans la mesure où le programme n'est modifié qu'au niveau de son implantation et par la suppression des fenêtres du mur mitoyen, le motif de l'acte attaqué selon lequel « le projet n'est pas modifié autrement que par son implantation » n'est pas entaché d'erreur, l'autorité ayant pris la mesure de la modification du projet.

V.2. Examen

Pour être adéquate, la motivation en la forme d'un permis doit permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, opère un revirement d'attitude. L'indication des motifs pour lesquels l'autorité, qui a toujours le droit de changer d'avis, se départit d'une précédente appréciation, s'impose tout particulièrement lorsque, cumulativement, les attitudes apparemment contradictoires que la même autorité adopte pour une affaire déterminée, se succèdent dans un délai rapproché, dans un même contexte, et que les circonstances de l'affaire n'ont pas évolué de manière significative ni fait apparaître un élément nouveau expliquant la

contradiction. Un éventuel revirement d'attitude non justifié ne peut être critiqué que dans le chef d'une même autorité administrative.

En l'espèce, le collège communal de la ville de Mons a, dans le cadre de la première demande de permis, sollicité des modifications du projet. L'une d'entre elles portait sur le déplacement du volume de l'habitation « à minimum 1,90 m de la limite latérale droite afin d'y créer une zone latérale végétalisée, de ne pas impacter le capital végétal du terrain contigu et de permettre la création de baies dans la façade concernée ». Cette explication est d'ailleurs rappelée dans les motifs du permis délivré le 26 juin 2019, lequel n'a pas été mis en œuvre.

Il n'est pas contesté que le demandeur de permis a modifié, en la réduisant, la largeur de la parcelle concernée au profit de la parcelle voisine dont il est également propriétaire, ce qui compromet l'implantation qui avait été suggérée par l'autorité et autorisée par elle.

Une nouvelle demande de permis a ensuite été introduite pour un projet situé cette fois à la limite séparative des fonds, soit une implantation qui ne respecte pas le recul de 1,90 m que l'autorité communale avait cependant jugé nécessaire d'imposer pour ne pas affecter le capital végétal situé sur la propriété du requérant.

L'acte attaqué est motivé comme suit :

« La demande porte sur la modification de l'implantation du permis AU 746 octroyé le 20/06/2019;

Considérant que le projet initial était la démolition d'une habitation existante et la construction d'un immeuble de deux logements et un garage;

Considérant que des plans modificatifs avaient été demandés à l'époque conformément à l'article D.IV.42 du CoDT afin de supprimer le garage, d'implanter le volume projeté à 1,90 m de la limite mitoyenne de droite et de modifier l'aménagement de devant de porte;

Considérant que le permis précédent a été octroyé après les modifications effectuées;

Considérant qu'un rebornage de la parcelle a été réalisé par le demandeur, également propriétaire de la parcelle voisine de gauche, réduisant ainsi la largeur de parcelle occupant le projet d'environ 2 m;

Considérant que le projet n'est pas modifié autrement que par son implantation;

Considérant que les conditions énoncées lors du permis précédent seront à nouveau incluses dans le permis actuel;

Considérant que l'avis du Service de Prévention Incendie est favorable conditionnel;

Considérant qu'aucune fenêtre en façade avant du niveau R+1 ne présente la largeur minimale requise (80 cm);

Considérant que les fenêtres du projet présentent des largeurs de 77 cm;
Considérant que ce point pourra faire l'objet d'une condition supplémentaire ».

Si cette motivation indique la raison pour laquelle le demandeur de permis a sollicité la modification de l'implantation de son projet – cette demande faisant suite à sa propre décision de réduire de 2 mètres la largeur de sa parcelle –, elle ne permet pas, en revanche, de comprendre pourquoi l'autorité considère que cette implantation est désormais admissible. En effet, l'auteur de l'acte attaqué n'indique pas pour quelle raison un emplacement qui ne respecte pas une distance de 1,90 m de la limite mitoyenne, soit une implantation que l'autorité avait précédemment considérée comme affectant la végétation située sur la parcelle du requérant, est désormais admissible.

Ni le dossier de la demande de permis, ni le dossier administratif ne comportent d'élément permettant d'expliquer le revirement d'attitude de l'autorité à cet égard.

Il s'ensuit que le moyen unique de la requête est fondé.

Les conclusions du rapport de l'auditeur peuvent être suivies.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros.
Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulée la décision du 25 mars 2021 par laquelle le collège communal de Mons délivre à la SRL Bierlaire un permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un immeuble de deux logements sur un bien situé rue Caporal Trésignies n° 26 à Mons.

Article 2.

Il n'y a plus lieu de statuer sur la demande de suspension.

Article 3.

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 20 euros et l'indemnité de procédure de 700 euros accordée à la partie requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 23 mars 2022 par :

Luc Donnay,
Céline Morel,

conseiller d'État, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Luc Donnay