

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF
LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ
A R R Ê T

n° 259.118 du 13 mars 2024

A. 240.698/XIII-10.207

En cause : **la société anonyme IMMO-POWER,**
ayant élu domicile chez
M^e Jacquelin d'OULTREMONT, avocat,
boulevard du Souverain 100
1170 Bruxelles,

contre :

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

Parties intervenantes :

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

2. la société anonyme NOVA MONS CONSTRUCTION,
ayant élu domicile chez
M^e Bernard PAQUES, avocat,
boulevard de la Meuse 114
5100 Jambes.

I. Objet de la requête

1. Par une requête introduite le 11 décembre 2023 par la voie électronique, la partie requérante demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la décision du 12 octobre 2023 par laquelle le fonctionnaire délégué délivre à la société anonyme (SA) Nova Mons Construction un permis d'urbanisme ayant pour objet la reconversion de l'ancien bâtiment Proximus en usage mixte (logements, bureaux, kots), la démolition et reconstruction de bâtiments, l'abattage d'arbres et la modification des voiries communales existantes, sur un bien sis à Mons, rue Marché

aux Poulets, rue de la Raquette, rue Boulengé de la Hainière et rue Verte et, d'autre part, l'annulation du même permis.

II. Procédure

2. Par une requête introduite par la voie électronique le 29 décembre 2023, la ville de Mons demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

Par une requête introduite le 2 janvier 2024, la SA Nova Mons Construction demande à être reçue en qualité de partie intervenante.

La note d'observations et le dossier administratif ont été déposés.

M. Yves Delval, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Par une ordonnance du 9 février 2024, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 mars 2024 et le rapport a été notifié aux parties.

M^{me} Laure Demez, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Elisabeth Fouarge, *loco* M^e Jacquelin d'Oultremont, avocat, comparaisant pour la partie requérante, M^e Xavier Drion, avocat, comparaisant pour la partie adverse, M^e Bernard Paques, avocat, comparaisant pour la première partie intervenante, et M^e Alexis Joseph, avocat, comparaisant pour la seconde partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Yves Delval, premier auditeur, a été entendu 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 utiles à l'examen de la cause

3. Le 28 décembre 2022, la SA Nova Mons Construction introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la reconversion de l'ancien bâtiment Proximus en usage mixte (logements, bureaux, kots), la démolition et reconstruction de bâtiments, l'abattage d'arbres et la modification des voiries

communales existantes, sur le site de l'ancien bâtiment Belgacom-Proximus recouvrant plusieurs parcelles rue Marché aux Poulets, rue de la Raquette, rue de Boulengé de la Hainière et rue Verte à Mons, cadastré 3^{ème} division, section G, n^{os} 292V, 292W, 283E, 283F, 292/2, 292S.

Cet objet est décrit comme suit dans le formulaire de demande de permis :

- « - Immeuble B1 : immeuble mixte composé de
 - o +/- 6900 m² de surface de bureaux dans le bâtiment conservé (rénovation)
 - o 15 appartements neufs en rehausse du bâtiment
 - o un large sous-sol comprenant, entre autres, un parking de 40 places voitures, dont 10 boxes-garages, un minimum de 75 emplacements de parking vélos pour les bureaux et 35 emplacements vélos pour les logements, une surface de stockage, des locaux poubelles, des caves et un ensemble de locaux techniques et de circulation ;
- Immeuble B2 : immeuble de bureaux neufs de +/- 1250 m² (sans sous-sol)
- Immeuble B3 : immeuble de kots de 88 unités (101 chambres) + conciergerie avec un vaste sous-sol comprenant, entre autres, un large espace dédié aux parkings vélos (minimum 102 emplacements prévus), ainsi que des locaux techniques, le local poubelle, les circulations, une salle d'étude double hauteur et la rampe d'accès au parking.

Les sous-sols des immeubles B1 et B3 sont communicants, l'accès au sous-sol B1 se faisant par la rampe d'accès sous le B3 ».

La demande mentionne également que la démolition des bâtiments existants a fait l'objet d'un permis distinct du 21 janvier 2020 devenu définitif, que les modifications de voiries ont fait l'objet d'un arrêté ministériel du 4 novembre 2020 confirmant la décision du conseil communal de Mons du 16 juillet 2020 et qu'un précédent permis unique autorisant un projet immobilier mixte a été délivré le 19 juillet 2021 par les fonctionnaire technique et délégué et a été infirmé par un arrêté ministériel du 25 novembre 2021.

Le bien est situé :

- pour la majeure partie, en zone de services publics et d'équipements communautaires et, pour le solde, en zone d'habitat, dans un périmètre d'intérêt culturel, historique ou esthétique, au plan de secteur de Mons-Borinage ;
- pour la majeure partie, en zone de services publics et d'équipements communautaires et, pour le solde, en zone d'habitat urbain de centre-ville, dans un périmètre d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique au schéma de structure communal (SSC) devenu schéma de développement communal (SDC) adopté par le conseil communal de Mons le 27 juin 2000 ;
- en aire A du centre historique au règlement communal d'urbanisme (RCU) devenu guide communal d'urbanisme (GCU) adopté par le conseil communal de

Mons le 27 juin 2000 et approuvé par un arrêté du Gouvernement wallon du 4 janvier 2002.

4. Le 17 janvier 2023, le fonctionnaire délégué en accuse réception et estime le dossier complet.

5. Du 8 février au 10 mars 2023, une enquête publique unique, pour la demande de permis et pour la modification de la voirie communale, est organisée. Elle donne lieu au dépôt de 8 réclamations, dont aucune de la requérante.

6. Différents avis sont sollicités et émis en cours de procédure, dont celui du service mobilité de la ville de Mons.

7. Le 25 avril 2023, le conseil communal de Mons approuve la modification de voiries sollicitée et adopte le plan général d'alignement.

8. Le 4 juillet 2023, la commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) donne un avis, favorable pour la majorité de ses membres.

9. Le 17 août 2023, le collège communal de Mons émet un avis favorable conditionnel.

10. Le 12 octobre 2023, le fonctionnaire délégué octroie, sous conditions, le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué.

IV. Interventions

11. Les requêtes en intervention introduites par la ville de Mons et la SA Nova Mons Construction sont accueillies.

V. Recevabilité ratione personae

V.1. Thèses des parties

A. Thèse de la partie requérante

12. La partie requérante estime qu'en sa qualité de propriétaire d'un bien situé à proximité, elle dispose d'un intérêt suffisant et personnel au recours. Elle

précise qu'elle ne doit pas démontrer que son objet social sera affecté par le projet et que, comme chacun, elle a un intérêt au bon aménagement du quartier.

Elle relève que son objet social décrit des activités dans le secteur immobilier et que le projet attaqué est situé à seulement 200 mètres d'un bien lui appartenant et qu'il entraînera une augmentation notable du trafic dans les rues avoisinantes, ce qui est particulièrement préoccupant dans le tissu urbain historique du centre de Mons où il se situe. Elle ajoute que l'accès à son bien est déjà difficile du fait qu'il se situe au cœur du piétonnier, que le projet n'intègre pas de solutions de stationnement adéquates pour les automobiles et qu'une circulation plus dense affectera nécessairement l'accès dont celui des véhicules de secours.

B. Thèse de la partie adverse

13. La partie adverse conteste l'intérêt de la partie requérante aux motifs, d'une part, que l'allégation selon laquelle elle est propriétaire de l'immeuble situé au n° 5 de la rue de la Coupe ne repose sur aucun élément concret et que l'affectation de ce bien n'est pas précisée et, d'autre part, que cet immeuble ne se situe pas dans le même quartier que celui du projet attaqué compte tenu de l'environnement urbain des lieux. Elle produit une vue aérienne et cite l'arrêt n° 258.141 du 6 décembre 2023 qui concerne une affaire où la distance entre l'immeuble de la requérante et le projet était d'environ 120 mètres et sur une place centrale.

Elle précise que le projet vise la réaffectation d'un chancre urbain et qu'il est bien connu des autorités, ayant fait l'objet de différentes démarches en vue de sa réaffectation. Elle cite l'avis du conseil communal et du collègue dont il ressort qu'il est de nature à améliorer la situation du centre-ville.

Sur la prétendue saturation du trafic, elle relève que l'allégation de la partie requérante, en plus de ne pas être étayée, est contraire au dossier et aux démarches des autorités qui souhaitent densifier au maximum les centres urbains et en exclure la circulation automobile au bénéfice des modes doux de communication.

C. Thèse de la première partie intervenante

14. La première partie intervenante soutient que la partie requérante n'a pas un intérêt direct et personnel à l'annulation de l'acte attaqué et ne fournit aucun titre de propriété permettant de corroborer ses allégations. Elle estime que les problèmes de mobilité dénoncés ne sont pas étayés et se limitent à une pétition de principe alors que cette question est examinée par l'acte attaqué. Selon elle, celui-ci

expose que l'offre de stationnement est suffisante compte tenu de l'accessibilité exceptionnelle du centre-ville par des transports en commun, ce que la partie requérante ne conteste pas. Elle ajoute que l'immeuble de la partie requérante se situe en zone piétonne et que celle-ci n'explique ni ne démontre que la délivrance de l'acte attaqué est de nature à perturber le marché immobilier local.

D. Thèse de la seconde partie intervenante

15. La seconde partie intervenante conteste également l'intérêt de la partie requérante. Elle précise que puisqu'elle n'allègue pas que l'immeuble lui appartenant est mitoyen du projet, elle doit démontrer de manière convaincante que ses locataires peuvent subir des désagréments en termes de stationnement et de mobilité et qu'il y a lieu de tenir compte de son attitude lors de l'instruction de la demande de permis. Or, elle relève que la partie requérante n'a pas introduit de réclamation alors qu'elle est une professionnelle du secteur, que son administrateur-délégué a déjà été condamné pour recours abusif et qu'il a précédemment proposé de réaliser un échange afin d'acquérir le site sur lequel s'implante le projet. Elle développe ensuite la situation des biens précisant que le trajet viaire qui sépare les immeubles à pied est d'environ 400 mètres et, en voiture, de 550 mètres dans un sens et 2 kilomètres dans l'autre sens compte tenu des sens uniques.

Elle rappelle que le projet ne s'implante pas dans le même îlot, mais dans l'hypercentre fortement urbanisé avec toutes ses commodités en termes de transport en commun ou de disponibilité des commerces, de services et de parking à proximité qu'elle détaille. À son avis, la limitation de l'offre en stationnement automobile évite d'attirer un trafic supplémentaire. Elle relève que le projet s'implante sur un site où il y avait déjà des immeubles de bureaux et 43 emplacements de parking extérieurs. Elle précise qu'il faut tenir compte de la différence par rapport à la situation antérieure qui présentait, hormis les logements étudiant, une superficie de bureaux et de logements supérieure à celle projetée.

Elle ajoute que la circulation automobile devant l'immeuble de la partie requérante est interdite et que les arguments théoriques avancés par celle-ci peuvent justifier le recours contre tout projet en centre-ville qui peut avoir une incidence générale sur la circulation. Elle précise que l'accès à l'immeuble en projet ne se fait ni par la rue piétonne où se situe l'immeuble de la partie requérante, ni par ses voiries avoisinantes. Elle en déduit que la partie requérante ne démontre pas un intérêt suffisamment individualisé et qu'il est tout à fait improbable que des locataires d'un immeuble en zone piétonne renoncent à une location en raison de l'impact du projet contesté sur le trafic automobile.

V.2. Examen prima facie

16. Aux termes de l'article 19, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'État, un recours en annulation au sens de l'article 14, § 1^{er}, de ces lois peut être porté devant la section du contentieux administratif du Conseil d'État par toute partie justifiant d'une lésion ou d'un intérêt. Une partie requérante dispose de cet intérêt requis en droit si deux conditions sont remplies : d'une part, l'acte administratif attaqué doit lui causer un préjudice personnel, direct, certain, actuel et lésant un intérêt légitime, d'autre part, l'annulation éventuelle de cet acte doit lui procurer un avantage direct et personnel, si minime soit-il. Il appartient au Conseil d'État d'apprécier si chaque partie requérante qui le saisit justifie d'un intérêt à son recours. Sous réserve des dispositions de droit international directement applicables, l'article 19 des lois coordonnées fait ainsi obstacle à l'action populaire qui serait introduite par n'importe quelle personne, qu'elle soit physique ou morale. Le Conseil d'État doit toutefois veiller à ce que la condition de l'intérêt ne soit pas appliquée d'une manière exagérément restrictive ou formaliste (C.C., 30 septembre 2010, n° 109/2010, B.4.3, [ECLI:BE:GHCC:2010:ARR.109](#)).

Chacun a intérêt au bon aménagement de son quartier, ce qui implique la possibilité, en principe, de contester tout projet susceptible de modifier son environnement ou d'affecter son cadre de vie. Les notions de « riverain » ou de « voisin » d'un projet doivent s'apprécier à l'aune de différents critères, étant, notamment, la proximité, le contexte urbanistique et l'importance du projet en termes de nuisances. L'intérêt doit s'apprécier au regard de l'incidence du projet sur le cadre de vie de la partie requérante. Lorsqu'un riverain est séparé du projet litigieux par une distance qui ne permet pas de lui conférer la qualité de voisin « immédiat », il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie.

17. En l'espèce, il ressort de l'attestation de propriété produite par la partie requérante, à la demande de l'auditeur rapporteur, qu'elle est propriétaire d'un bâtiment sis rue de la Coupe, 3 à Mons (cadastré 1^{ère} division, section H, n° 57P). Elle ne produit pas de titre de propriété pour l'immeuble mitoyen situé au n° 5 de la même rue (cadastré 1^{ère} division, section H, n° 56C) et dont elle revendique la propriété dans sa requête. À l'audience, elle confirme ne pas être propriétaire de ce bien.

Il convient de considérer que c'est par une erreur de plume que la partie requérante a visé, dans la justification de son intérêt au recours, le n° 5 plutôt que le n° 3 de la rue de la Coupe, les biens étant mitoyens et tous deux affectés à des commerces.

En tout état de cause, il ressort des différentes photographies aériennes du dossier que ces immeubles sont situés à environ 200 mètres à vol d'oiseau du point le plus proche du site du projet attaqué, dans le centre-ville ancien et fortement urbanisé, en zone piétonne, en hypercentre de Mons à proximité de la Grand-Place et qu'ils ne se situent pas dans l'îlot au sein duquel s'implante le projet attaqué. En outre, il est démontré et non contesté par la partie requérante que le trajet à pied séparant les deux sites est de 400 mètres, que le trajet en voiture est de 550 mètres ou 2 kilomètres selon le sens de circulation et que les occupants de ces immeubles n'ont pas de vue sur le projet.

Dans ces conditions, la partie requérante ne peut être qualifiée de voisine immédiate du projet de sorte qu'il lui incombe d'exposer en quoi le projet est susceptible d'affecter directement sa situation personnelle et, plus précisément, en quoi il est susceptible d'influencer de manière négative son environnement ou son cadre de vie.

Or, la partie requérante n'expose pas en quoi l'acte attaqué lui cause personnellement et directement grief, de sorte que sa situation se trouverait substantiellement améliorée par son annulation, d'autant que le projet a pour objet de remplacer un chancre urbain.

Elle dénonce des problèmes de mobilité, postulant une augmentation préjudiciable du trafic automobile dans les rues avoisinantes et des problèmes de stationnement automobiles. Ceux-ci ne sont toutefois pas étayés et se limitent à des pétitions de principe. Elle ne démontre pas que l'éventuel trafic supplémentaire engendré par le projet affectera directement la situation de son immeuble situé en zone piétonne ou encore qu'il se concentrera sur les rues avoisinantes le desservant et créera une saturation d'une manière telle qu'elle dispose d'un intérêt suffisamment personnalisé.

Au contraire, il ressort des éléments du dossier que les questions de mobilité ont fait l'objet d'une attention particulière de la part du collège communal et de l'auteur de l'acte attaqué. Ce dernier constate notamment que le projet dispose d'une offre de stationnement suffisante (similaire à celle de l'immeuble remplacé) compte tenu de l'accessibilité exceptionnelle du site au centre-ville de Mons en

transports en commun et de la volonté de la ville de maîtriser la mobilité en centre-ville, en le densifiant au maximum et en excluant la circulation automobile au bénéfice des modes doux.

En sa qualité d'acteur dans le négoce immobilier au vu de son objet social, la partie requérante craint que le projet attaqué affecte ses activités commerciales, en modifiant de manière significative la dynamique du quartier en manière telle que le marché immobilier local serait influencé. De telles craintes, en plus de ne pas être étayées, sont hypothétiques.

Par conséquent, *prima facie*, le recours est irrecevable à défaut d'intérêt.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

Les requêtes en intervention introduites par la ville de Mons et la SA Nova Mons Construction sont accueillies.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 13 mars 2024, par la XIII^e chambre du Conseil d'État siégeant en référé, composée de :

Laure Demez,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Laure Demez