

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 229.100 du 7 novembre 2014

A. 212.716/XIII-7008

En cause :

1. **GAUQUIER** Etienne,
 2. **MOINY** Rudy,
 3. **GODART** Christian,
 4. **VIGNA** Nicola,
- ayant tous élu domicile chez
Me Anne DETRAIT, avocat,
rue du Parc 19
7000 Mons,

contre :

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

Partie intervenante :

**la Société privée à responsabilité limitée
CA.RA,**
ayant élu domicile chez
Me François VISEUR, avocat,
boulevard Louis Schmidt 29
1040 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la requête unique introduite le 6 juin 2014 par Etienne GAUQUIER Rudy MOINY, Christian GODART et Nicola VIGNA en ce qu'ils demandent la suspension de l'exécution de la décision du collège communal de la ville de Mons du 21 juin 2013 délivrant le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. CA.RA [...] relatif à un bien sis [...] rue du Petit Harvengt à Harmignies, inscrit au cadastre, section C, n° 255^E, et tendant à la construction en deux phases d'un ensemble de huit habitations;

Vu la requête introduite le 3 juillet 2014 par laquelle la société privée à responsabilité limitée (S.P.R.L.) CA.RA demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la partie adverse;

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 26 septembre 2014 fixant l'affaire à l'audience du 22 octobre 2014 à 10 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me S. TITI, loco Me A. DETRAIT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me A. JAMART, loco Me P. CASTIAUX, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et Me J. PHILIPPART, loco Me F. VISEUR, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Le 14 juin 2011, la S.P.R.L. CA.RA introduit une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction, en deux phases, d'un ensemble de huit habitations sur un bien sis à Harmignies (Mons), rue du Petit Harvengt, cadastré section C, n° 255E, actuellement propriété de William DANHIEZ.

Ce bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Mons-Borinage sur les 50 premiers mètres de profondeur à partir du front de voirie; le surplus se trouve en zone agricole, dans un périmètre d'intérêt paysager; il figure également en zone d'habitat villageois et de centralité suburbaine au Schéma de structure communal en vigueur depuis le 16 octobre 2000.

Le bien se situe par ailleurs en aire D2 (aire de village) au règlement communal d'urbanisme (R.C.U.) de la ville de Mons, en vigueur depuis le 19 janvier 2001, tel que modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 avril 2006.

La parcelle se situe en outre le long du cours d'eau non navigable de 1^{ère} catégorie "la Trouille", et en majeure partie en zone d'aléas inondation faibles à moyens.

Les requérants sont propriétaires de biens sis respectivement rue du Petit Harvengt, n° 11, n° 9, n° 7 et n° 13, qui paraissent situés en vis-à-vis du projet.

2. Une enquête publique est organisée du 14 au 28 décembre 2011; elle suscite le dépôt de six réclamations, ainsi que le dépôt d'une pétition signée notamment par Rudy MOINY, deuxième requérant.

3. Le 30 décembre 2011, le département de la ruralité et des cours d'eau de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3) donne sur le projet un avis favorable pour autant qu'il ne prévoie "pas d'apport extérieur de remblai en zone d'aléa".

4. Le 11 avril 2012, la demanderesse de permis complète son dossier en déposant notamment des courbes de niveaux relevées par un géomètre et des profils altimétriques.

5. Le 24 mai 2012, le collège communal de Mons émet sur le projet un avis favorable en ce qui concerne la phase 1 (maisons 1 à 4) et défavorable en ce qui concerne la phase 2 (maisons 5 à 8), tout en précisant que cette phase pourrait obtenir un avis favorable dès la mise en place, en amont du projet, d'un bassin d'écêtement le long de la Trouille.

6. Le 29 juin 2012, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable sur les dérogations sollicitées au R.C.U. Cet avis est motivé de la manière qui suit :

" [...]

Considérant que le projet présenté n'est pas conforme au R.C.U. sur les points suivants :

- article V.D.3.5., § 5 : largeur des pignons supérieure à 9,50 m;
- article V.D.3.5., § 4 : recul sur alignement supérieur à la moitié de la hauteur du volume principal;

Attendu que l'enquête publique, réalisée du 14/12/2011 au 28/12/2011, en application de l'article 330-11° du CWATUPE, a suscité plusieurs réclamations;

Considérant que celles-ci concernent principalement :

- le fait que le projet se situe en zone inondable, et que la construction sur ce terrain risque d'aggraver les choses et d'occasionner plus de risques d'inondations pour les riverains;
- la présence d'une nappe phréatique fort haute;
- le fait que ce risque n'a pas été pris en considération dans l'élaboration du projet : «risque d'inondation : néant» mentionné dans la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;
- l'absence de prévision d'un bassin d'orage;
- des problèmes de stationnement, d'égouttage, [...];
- des questions d'ordre civil, et notamment le fait que le projet enclave le terrain agricole arrière;
- le relief du terrain naturel différent dans la réalité que sur plans, [...];

Vu l'analyse de ces réclamations faite par les services techniques de l'administration communale, qui indiquent notamment :

- que dans différents courriers les réclamants informent que le terrain, en zone inondable, présente des dénivellations non reprises aux plans;
- qu'en effet, les plans transmis dans le cadre du dossier ne figurent pas le relief existant et ne permettent, dès lors, pas de juger de la nécessité de remblais. Or, à la lecture de l'avis de la direction des cours d'eau, il apparaît que celle-ci émet un avis favorable sur le dossier car le projet ne prévoit pas d'apport extérieur de remblais en zone d'aléa.
→ Des compléments doivent donc être sollicités auprès du demandeur.
- que la réclamation de la S.P.R.L. DANHIE[Z] met en avant que le solde du terrain est à céder au propriétaire de la grange (parcelle 255F). «Si cette vente n'agréait pas les deux parties, veuillez prévoir une servitude de passage côté droit de 4,00 m [...]».
- qu'il apparaît que le projet tel que présenté enclave le solde de la parcelle. Si cette vente n'est pas envisageable, il semblerait effectivement pertinent d'envisager une servitude de passage permettant l'accès à cette parcelle en zone agricole;

Vu l'avis du 30/12/2011 de la direction des cours d'eau non navigables indiquant notamment que :

- les lots 1, 2 et 3 sont situés partiellement en zone à risques faibles d'inondabilité sur la carte «aléa d'inondation» arrêtée par le Gouvernement wallon;
- les lots 4, 5, 6, 7 et 8 sont situés en zone à risques faibles à moyens d'inondabilité sur la carte «aléa d'inondation» arrêtée par le Gouvernement wallon;

Dès lors, conformément à la circulaire du 9 janvier 2003 relative à la délivrance du permis dans les zones exposées à des inondations, tout remblai y est interdit. De plus, le demandeur devra prendre les dispositions qui s'imposent pour pallier [] tout dégât lié aux inondations et en assumer seul la charge sans recours possible contre le gestionnaire du cours d'eau.

Vu le rapport favorable du collège communal émettant un avis favorable pour la phase 1 (maisons 1 à 4) et un avis défavorable pour la phase 2 (maisons 5 à 8) étant donné notamment :

- qu'un pignon de 10 m de largeur est prévu par groupe d'habitations;
- que le recul prévu permet le stationnement de véhicules à l'avant des habitations, évitant ainsi l'engorgement de la voirie;

Considérant que le collège indique par ailleurs et entre autres :

- que l'avis favorable de la direction des cours d'eau est conditionné au fait que «le projet ne prévoit pas d'apport extérieur de remblais en zone d'aléas»;
- que les profils en travers, apportés en compléments en date du 11/04/2012, mettent en évidence que des remblais sont envisagés pour les maisons 7 et 8;

- que les maisons prévues en phase 2 sont inscrites en zone inondable d'aléas faible à moyen :
 - la circulaire relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces (Moniteur belge du 04/03/2003);
- que la circulaire administrative, approuvée par le Gouvernement wallon en date du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces, précise que la responsabilité de l'autorité qui délivre le permis concernant un terrain exposé à des inondations, quelle qu'en soit la cause, pourrait être mise en cause car il en va de la sécurité des personnes et des biens, de la salubrité, de l'accès de secours, [...];
- que le complément apporté par le maître de l'ouvrage en date du 11/04/2012, à savoir un plan terrier et des profils altimétriques du terrain démontrant une planimétrie constante du terrain dont projet;
- que le plan terrier complémentaire démontre par recoupement de la carte de l'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau (arrêté du Gouvernement wallon du 03/05/2007) dressé par la Région wallonne, que les maisons n° 5 à n° 8 de la phase n° 2 sont en aléas de valeur faible à moyenne en leur intégralité de lot;
- qu'à l'heure actuelle le bassin d'écroulement programmé en amont du projet le long de la Trouille n'est pas encore effectif et que ledit ruisseau n'est donc pas maîtrisé en son entrée dans le village d'Harmignies;
- que le projet de 8 maisons en son complément du 11 avril 2012 précise que la phase n° 1 est la moins touchée par une inondation (aléa faible en fond de lot des maisons n° 1, n° 2 et n° 3, aléa faible y compris zone maison n° 4);

Considérant que, comme le signale l'administration communale, si les quatre habitations de la phase 1 sont en aléa d'inondation faible, il n'en reste pas moins que le risque existe quand même, surtout pour la maison n° 4;

Considérant qu'aucun remblai ne peut être effectué et que le projet ne prévoit pas de relever le niveau du rez-de-chaussée afin d'éviter les dégâts en cas d'intempérie;

Vu actuellement l'absence de bassin d'orage;

Considérant par ailleurs qu'un projet ne peut enclaver une propriété voisine;

Vu les dispositions des articles 113 et 114 du CWATUPE, ce dernier conférant un caractère exceptionnel aux dérogations;

Considérant que dans le cas présent, les dérogations s'avèrent non judicieuses sur base du projet tel que présenté;

Vu le résultat de l'enquête publique, les risques d'inondations et les dispositions de l'article 136-3° du CWATUPE;

J'émet un avis défavorable sur les dérogations au R.C.U. sur base du dossier tel que présenté".

7. Le 19 juillet 2012, la ville de Mons refuse le permis d'urbanisme, au terme de la motivation suivante :

" [...]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité du 14/12/2011 au 28/12/2011 pour les motifs suivants :

- Article 330, 11°, du CWATUPE : demande de permis d'urbanisme dérogatoire au R.C.U.

- Article 330, 2°, du CWATUPE : demande de permis d'urbanisme visant la construction d'un immeuble de plus de 15 m dépassant les bâtiments voisins de plus de 4 m;

Considérant que plusieurs réclamations ont été introduites;

Vu l'analyse des réclamations (voir annexe);

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au R.C.U. pour les motifs suivants :

- Article V.D.3.5., § 5, du R.C.U. : la largeur des pignons ne peut excéder 9,50 m. Ici, il est prévu un pignon de 10,00 m.
- Article V.D.3.5., § 4, du R.C.U. : le recul sur l'alignement doit être inférieur à la moitié de la hauteur du volume principal. Ici, le plus petit recul est de 5,10 m.

Vu l'avis de la DGO3 - Cours d'eau du 30/12/2012 [lire : 30/12/2011], référence : CENN/Mons/2011/1131/JL/vs;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmis par le collège communal en date du 01/06/2012 est défavorable - (voir avis joint daté du 02/07/2012 réf : F0311/53053/UDC3/2011/476/D219443); que son avis est libellé et motivé comme suit : «J'émet un avis défavorable sur les dérogations au R.C.U. sur base du dossier tel que présenté»;

Examiné l'avis du fonctionnaire délégué,

Vu que, suite à cet avis, le service communal de la voirie a réexaminé le dossier y compris les réclamations introduites;

Vu que cet avis est libellé ainsi :

«Suivant l'avis émis par le service public de Wallonie DGO3 département de la ruralité et des cours d'eau - direction des cours d'eau non navigables district de Mons en date du 30/12/2011, qui précise, un avis favorable dudit service attendu que le projet ne prévoit pas d'apport extérieur de remblai en zone d'aléa d'inondation»;

Suivant le complément apporté par le maître de l'ouvrage en date du 11/04/2012, à savoir un plan terrier et des profils altimétriques du terrain démontrant une planimétrie constante du terrain dont projet;

Suivant le complément apporté par le maître de l'ouvrage en date du 11/04/2012, à savoir un plan terrier démontrant le recoupement de la carte de l'aléa d'inondation par débordement des cours d'eau (AGW *03/05/2007) dressé par la Région wallonne dont les maisons n° 5 à n° 8 de la phase n° 2 sont en aléas de valeur faible à moyenne en leur intégralité de lot»;

Considérant qu'à l'heure actuelle le bassin d'écêtement programmé en amont du projet le long de la Trouille ne serait pas encore effectif et que ledit ruisseau ne serait donc pas maîtrisé en son entrée dans le village d'Harmignies;

Conformément à la circulaire administrative approuvée par le Gouvernement wallon en date du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces qui précise que la responsabilité de l'autorité qui délivre le permis concernant un terrain exposé à des inondations quelle qu'en soit la cause, pourrait être mise en cause car il en va de la sécurité des personnes et de biens, de la salubrité, de l'accès de secours, [...]

Considérant que le projet de 8 maisons en son complément du 11 avril 2012 précise que la phase n° 1 est la moins touchée par une inondation (aléa faible en fond de lot des maisons n° 1, n° 2 et n° 3, aléa faible à moyen y compris zone maison n° 4);

Considérant que le projet de 8 maisons se doit d'être étudié en son ensemble in fine et qu'il ne convient pas de le scinder en blocs au vu de son [empreinte] certaine vis-à-vis de la zone inondable connue en ces lieux;

Considérant l'ensemble des réclamations des riverains avertissant avec insistance notre administration communale sur le caractère «confirmé» de la zone inondable englobant le terrain dont projet;

Considérant que le risque d'inondations est à ce jour encore trop important en la parcelle dont projet mais également les parcelles voisines;

Considérant que le projet ne peut enclaver une propriété voisine;

Considérant l'avis défavorable du fonctionnaire délégué de la Région wallonne du 29 juin 2012;

Notre service émet, après nouvelle analyse, un avis défavorable à l'ensemble du projet vu le résultat de l'enquête publique, les risques d'inondations actuels, l'avis du F.D. et les dispositions énoncées par la circulaire administrative du Gouvernement wallon du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations.

Considérant que le collège communal estime, en conséquence, devoir suivre l'avis défavorable du fonctionnaire délégué et fait sien l'avis du service de la voirie".

8. Le 21 août 2012, la demanderesse de permis introduit un recours contre cette décision auprès du Gouvernement wallon; le 4 octobre 2012, la commission d'avis sur les recours rend un avis défavorable.

9. Le 27 novembre 2012, la cellule "aménagement-environnement" de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) rend sur le projet un avis favorable conditionnel.

10. Sans attendre l'issue de ce recours, la S.P.R.L. CA.RA modifie le projet et introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme. Selon les termes du permis litigieux, un récépissé est délivré par la ville de Mons le 10 décembre 2012; la demande est complétée les 10 et 30 avril 2013. La ville de Mons déclare le dossier complet à la date du 30 avril 2013 et transmet un accusé de réception à la demanderesse de permis le 14 mai 2013.

11. Le 18 avril 2013, le Ministre de l'Environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité statue sur la première demande de permis; cette décision de refus est fondée sur les motifs suivants :

" [...]

Considérant, au regard de la situation du bien en zone d'aléa d'inondation au plan pluies, que la cellule «aménagement-environnement» de la DGO4 a émis en date du 27 novembre 2012 l'avis suivant :

«[...] Conclusion

Vu la demande de permis d'urbanisme visant la construction de 8 habitations jumelées introduite par la S.P.R.L. CA.RA;

Considérant que la parcelle qui fait l'objet de la demande est en partie localisée dans les périmètres d'aléa faible et moyen d'inondation par débordement de cours d'eau;

Vu l'avis favorable du gestionnaire du cours d'eau émis en date du 30 décembre 2011;

Considérant toutefois que cet avis est basé uniquement sur la situation du bien au regard de la cartographie de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau du sous-bassin hydrographique de la Haine; que celle-ci révèle, en l'occurrence, certaines incongruités;

Considérant ainsi que malgré la situation du bien en grande partie au sein des périmètres d'aléa, la demande n'a pas été confrontée à la situation topographique du lieu et qu'aucune mesure de mitigation n'y a été proposée notamment pour ce qui a trait aux hauteurs d'eau pouvant être atteintes sur le bien lors de crues à récurrence multi-décennale (jusqu'à 100 ans);

Vu les conditions géophysiques du bassin versant de la Trouille tant à l'aval qu'à l'amont du bien;

Vu le caractère des précipitations (pluies) de ces 20 dernières années;

Considérant que la commune de Mons a été reconnue comme sinistrée à onze reprises par le Fonds des Calamités depuis 1976;

Considérant dès lors que l'occurrence de sinistre peut s'établir, en moyenne, à un sinistre tous les 3 ans;

Considérant qu'il y a lieu d'être particulièrement attentif tant à l'intégrité des biens qui seraient érigés dans une situation hydrologique défavorable aux écoulements au sein d'un périmètre d'aléa et ce, quelle que soit leur catégorie, quelle que soit leur origine;

Considérant que bien que la sécurité publique ne relève pas des compétences de l'aménagement du territoire, il ne convient toutefois pas d'aggraver les circonstances et les situations par des actes susceptibles d'être autorisés en vertu des dispositions du CWATUPE;

Considérant qu'il y a lieu de prendre toutes les précautions afin d'éviter les dégâts aux biens mais aussi afin d'assurer la protection et la sécurité des personnes;

Considérant qu'à l'heure actuelle, il n'est pas possible de déterminer avec précision la hauteur d'eau qui peut être atteinte à hauteur des constructions lors d'événements pluvieux à récurrence centennale;

Considérant cependant que le niveau habitable des constructions anciennes (antérieures aux années 40) semble illustrer la connaissance historique du lieu; que cette appréciation semble confortée par les données individuelles du Fonds des calamités;

La cellule "aménagement-environnement" rend un avis favorable sur les actes qui font l'objet de la demande pour autant qu'au niveau de chaque lot :

- le premier niveau habitable soit situé 30 cm au dessus du niveau de la voirie;
- aucune citerne à mazout ne soit enterrée à moins qu'elle ne soit arrimée au sous-sol et munie d'évents et orifices d'alimentation situés, au minimum, au même niveau que le premier niveau habitable visé ci-dessus»;

Considérant que le projet devrait être revu afin de respecter ces conditions : que par ailleurs, aucun remblai n'est acceptable;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme en ce qui concerne :

- l'implantation avec un recul sur l'alignement inférieur à la moitié de la hauteur du volume principal, mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan de la façade à rue et celui du versant de toiture (art. V.D.3.5, § 4, 2°);

- la largeur maximale du mur pignon du volume principal qui est limitée à 9,50 m (art. V.D.3.5, § 5);
- la hauteur de façade du volume principal qui est de 3,50 m au minimum (art. V.D.4.1, § 1);
- la hauteur de la toiture du volume principal n'est pas partout inférieure à celle de la façade, mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan du versant et celui de la façade (art. V.D.5.1., § 1^{er});

Considérant que l'article 113 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie précise que : [...];

Considérant que l'article 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie prévoit que : [...];

Considérant que l'enquête publique réalisée ne vise pas toutes les dérogations aux prescriptions du règlement communal d'urbanisme engendrées par le projet;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que tel n'est pas le cas en l'espèce vu la nature de la plupart d'entre elles;

Considérant que le projet se caractérise par des garages ou volumes secondaires en avancée et des reculs très importants pour les volumes principaux; que les avancées pour les garages, en façade avant, devraient être supprimées; que le recul devrait être limité; qu'un meilleur respect du règlement communal d'urbanisme serait de nature à améliorer l'intégration du projet dans son contexte; que de surcroît, l'éclaircissement de certaines chambres pose problème;

Considérant, au vu de ce qui précède, que les dérogations sont incompatibles avec les options urbanistiques et architecturales visées par les prescriptions du règlement communal d'urbanisme; qu'elles ne peuvent dès lors être accordées;

Considérant qu'il y a lieu, au vu de ce qui précède, de refuser le permis d'urbanisme".

12. Le 27 mai 2013, la direction des cours d'eau non navigables de la DGO3 émet sur le nouveau projet un avis favorable "à condition de réaliser les remblais sans apport de terres extérieures (utilisation des déblais obtenus lors de la création des vides ventilés)". Ledit avis rappelle par ailleurs certaines prescriptions à respecter, en application de la législation relative aux cours d'eau non navigables, concernant l'accès au cours d'eau, son entretien, la limite de propriété et les plantations éventuelles par rapport à la berge.

13. En sa séance du 21 juin 2013, le collège communal de Mons octroie le permis sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, dont les termes sont les suivants :

" Le collège communal,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine;

Vu l'article 123, 1^o, de la Nouvelle loi communale;

Vu le décret du 11.09.1985 organisant l'évaluation des incidences sur l'environnement dans la Région wallonne tel que modifié notamment par le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement, le décret du 15 mai 2003 et le décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre premier du Code de

l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement ainsi que par arrêtés du Gouvernement wallon du 4 juillet 2002 respectivement relatifs à l'organisation des incidences sur l'environnement et à la liste des projets soumis à une étude d'incidences;

Considérant que la S.P.R.L. CA.RA représentée par M. WILLOCQ dont les bureaux se situent à [...] Saint-Symphorien, rue des Résistants n° 12 a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis rue du Petit Harvengt à Harmignies, inscrit au cadastre, section C, n° 255E et tendant à la construction en 2 phases d'un ensemble de 8 habitations;

Considérant que les actes ou travaux projetés ne sont pas repris à l'annexe I du décret du 11.09.85 et à l'annexe I de l'arrêté du Gouvernement wallon du 04.07.2002;

Considérant que la demande a été déposée contre récépissé en date du 10/12/2012;

Considérant que cette demande était incomplète, que celle-ci a été complétée en date du 10/04/2013 et en date du 30/04/2013;

Considérant que le dossier a été déclaré complet le 30/04/2013 par accusé de réception transmis le 14/05/2013;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural 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 villageois et de centralité suburbaine 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 D2, de village audit règlement;

Considérant qu'en vertu de l'article 84, § 2, alinéa 2, 3^o, et alinéa 3, du Code précité, les actes et travaux projetés ne requièrent pas l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Que cette notice constitue une évaluation environnementale dont il apparaît, dans le cas d'espèce qu'elle répond aux conditions et au contenu imposé sur la base de la directive 85/337/CEE et sur la base de la législation applicable en région wallonne;

Que par cette évaluation, l'autorité qui statue sur la demande de permis est complètement éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement;

Considérant qu'à l'analyse du projet compte tenu des critères de sélection suivants :
1° les caractéristiques du projet, considérées notamment par rapport :

- a. à la dimension du projet;
- b. au cumul avec d'autres projets;
- c. à l'utilisation des ressources naturelles;
- d. à la production de déchets;
- e. à la pollution et aux nuisances, en ce compris pour la santé;
- f. au risque d'accidents, eu égard notamment aux substances ou aux technologies mises en œuvre;

2° la sensibilité environnementale des zones géographiques susceptibles d'être affectées par le projet est considérée en prenant en compte :

- a. l'occupation des sols existants;
- b. la richesse relative, la qualité et la capacité de régénération des ressources naturelles de la zone;
- c. la capacité de charge de l'environnement naturel;

3° les incidences notables que le projet pourrait avoir sont considérées en fonction des critères énumérés aux 1° et 2°, notamment par rapport à :

- 1 l'étendue de l'incidence (zone géographique et importance de la population affectée);
- 2 la nature transfrontière de l'incidence;
- 3 l'ampleur et la complexité de l'incidence;
- 4 la probabilité de l'incidence;
- 5 la durée, la fréquence et la réversibilité de l'incidence;

il apparaît que le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact environnemental significatif négatif; qu'une étude d'incidences n'est dès lors pas requise;

Vu l'avis du S.P.W. - DGO3 R&CE, réf. : CENN/Mons/2013/0480/JL/vs sollicité en date du 02/05/2013 et transmis en date du 30/05/2013;

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

Considérant que la demande vise la construction de 2 blocs de 4 habitations mitoyennes; que celles-ci seront réalisées en 2 phases; que le phasage est réparti comme suit : 1^{er} bloc prévu en octobre 2013 et second bloc prévu en octobre 2014;

Attendu qu'un précédent dossier (AB/25404) a fait l'objet d'un refus motivé sur base que le projet est implanté en grande partie dans une zone «inondable» selon les données de la carte de l'aléa d'inondation par débordement de cours d'eau dressée par la Région wallonne;

Considérant que le présent dossier est une version revue; que les dérogations du précédent dossier ont été supprimées;

Considérant que le projet prévoit un passage d'une largeur de 3,00 m le long de l'habitation n° 8 de façon à ne pas enclaver la parcelle maintenue à l'arrière;

Considérant que le projet prévoit des remblais allant jusqu'à 22 cm; que les remblais devront être réalisés sans apport de terres extérieures;

Considérant que le projet prévoit deux types de brique différentes dans les compositions de façades; qu'il sera fait usage d'un seul type de brique de ton rouge-brun afin d'intégrer d'avantage les nouvelles constructions dans le bâti existant :

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

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

DECIDE :

Article 1^{er}. - Le permis d'Urbanisme sollicité par la S.P.R.L. CA.RA représentée par M. WILLOCQ est octroyé aux conditions suivantes :

Le demandeur devra :

1) Respecter l'avis du S.P.W. - DGO3 R&CE, réf. CENN/Mons/2013/0480/JL/vs;

- 2) Réaliser les remblais sans apport de terres extérieures à la parcelle visée par la demande et respecter des prescrits de la loi du 28/12/2007 relative aux cours d'eau non navigables et de l'arrêté royal du 05/08/1970 relatif à la police le long des cours d'eau non navigables.
De même, le maître de l'ouvrage devra prendre les dispositions qui s'imposent pour pallier [...] tout dégât lié aux inondations et en assumer seul la charge sans recours possible contre le gestionnaire du cours d'eau.
- 3) Prescriptions urbanistiques :
 - > Il sera fait usage d'un seul type de brique de ton rouge-brun afin d'intégrer d'avantage les nouvelles constructions dans le bâti existant.
- 4) Prescriptions techniques relatives à la voirie et aux équipements :
 - > Limite domaine privé/public : se conformer aux limites parcellaires;
 - > Clôture sur limite domaine privé/public : se conformer au R.C.U.;
 - > Recul suivant avis de la cellule de l'urbanisme et de l'avis du S.P.W. DGO3 ruralité et cours d'eau;
 - > Niveau : suivant le nouveau plan 4/4 et du plan de coupes;
 - > Trottoir : herbeux à aménager en pavés béton, se conformer au dossier «voirie/aménagement trottoir»;
- 4) [lire : 5)] Prescriptions techniques relatives à l'égouttage : maisons n° 1 à 4 : [...]
- 5) [lire : 6)] Impositions techniques relatives à la «Voirie/Aménagement trottoir public» : [...]
- 6) [lire : 7)] Respecter les articles 237/22, § 2-§ 3, du CWATUPE relatifs à la déclaration PEB initiale et à la déclaration PEB finale qui stipulent : [...]

Le présent permis est délivré sans préjudice au droit éventuel des tiers";

Considérant que, par requête introduite le 3 juillet 2014, la S.P.R.L. CA.RA demande à intervenir; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que la partie adverse relève que les requérants sont des voisins directs des consorts DANHIEZ, dont le recours contre le permis litigieux a été déclaré tardif par un arrêt n° 226.771 du 17 mars 2014; qu'elle souligne que, dans le cadre de cette procédure, les époux DANHIEZ, représentés par le même conseil que les parties requérantes, soutenaient n'avoir pris connaissance de l'acte attaqué que par un courrier du 24 septembre 2013 alors qu'il ressortait du dossier qu'ils en avaient acquis une connaissance suffisante deux mois plus tôt; qu'elle ajoute que Rudy MOINY et Christian GODART, ont, comme les consorts DANHIEZ, signé tant la pétition du 23 novembre 2011 que celle du 22 avril 2014, laquelle précise que "les 15 et 16 avril 2014, la plupart d'entre nous [a] pris connaissance qu'un permis de bâtir avait été octroyé, à la rue du Petit Harvengt à Harmignies" et demande confirmation qu'un permis a bien été délivré en juin 2013, alors qu'à ce moment, les époux DANHIEZ n'ignoraient pas l'existence du permis puisqu'ils l'avaient attaqué; qu'à l'estime de la partie adverse, la recevabilité ratione temporis d'un recours introduit par le même conseil un an après la délivrance du permis litigieux et près de trois mois après l'arrêt déboutant les époux DANHIEZ est dès lors sujette à caution;

Considérant que la partie intervenante estime que les parties requérantes n'ont pu ignorer l'existence de l'acte attaqué jusqu'aux 15 ou 16 avril 2014; qu'elle relève qu'Arnould DANCHIEZ, voisin direct des deuxième, troisième et quatrième requérants, a commencé ses démarches contre le permis litigieux en juillet 2013 et a été jusqu'à alerter la presse du problème, de sorte qu'il serait douteux qu'il n'en ait pas touché mot à ses voisins, et ce d'autant plus que le projet s'inscrit dans un habitat rural, peu densément peuplé, où les gens sont plus susceptibles de se connaître qu'en milieu urbain; qu'elle souligne également que les déclarations à la presse d'Arnould DANCHIEZ (article publié sur le site Internet de "la Province" du 14 avril 2014) a eu lieu quelques semaines après l'arrêt de rejet de son recours; qu'enfin, dès lors qu'ils ont participé à l'enquête publique dans le cadre de la première demande, la partie intervenante reproche aux requérants un manque de diligence dans le suivi de la demande ultérieure;

Considérant que la partie intervenante fait valoir en outre que la requête ne justifie pas de l'intérêt à agir du premier requérant, qui est domicilié à Jurbise, à plus de 16 kilomètres du site du projet, de sorte que le recours serait irrecevable en ce qui le concerne;

Considérant que, s'agissant de la recevabilité ratione temporis du recours, il appartient à la partie qui invoque la tardiveté du recours au Conseil d'Etat d'en apporter la preuve, de simples présomptions ne suffisant pas à cet égard;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a, par un courriel du 17 juillet 2014, demandé au conseil des parties requérantes de préciser les circonstances dans lesquelles chacun de ses clients avait pris connaissance de l'existence du permis litigieux; que par un courriel du 12 août 2014, le conseil des parties requérantes a répondu ce qui suit :

" 1. Monsieur Etienne GAUQUIER

Il est propriétaire du bien situé à Harmignies, rue du Petit Harvengt n° 11 depuis le début de l'année 2012.

Son bien est donné en location; Monsieur GAUQUIER habitant pour sa part à Jurbise.

Dès lors, il n'a guère de contacts fréquents avec les habitants de la rue du Petit Harvengt.

Il ignorait tout des projets immobiliers concernés et de leurs rétroactes.

Il a appris l'existence du litige par la presse locale des 15 et 16 avril 2014.

Aucune autre information n'avait été portée à sa connaissance antérieurement.

Par ailleurs, la délivrance du permis litigieux n'a fait l'objet d'aucune publicité ni enquête préalable.

Il a signé la lettre-pétition du 22 avril 2014, comme les autres riverains (pièce 7 du dossier des parties requérantes).

2. Monsieur Rudy MOINY

Il est propriétaire du bien situé à Harmignies, rue du Petit Harvengt n° 9 qu'il occupe depuis le mois de juillet 2010.

Il avait signé la pétition du 23 décembre 2011 comme d'autres riverains.

Il a appris le refus de permis dans le cadre de la première demande de permis de la S.P.R.L. CA.RA (décision du 19 juillet 2012) et considérait que le dossier était clôturé avec cette décision.

Monsieur MOINY a appris l'existence du litige par la presse locale des 15 et 16 avril 2014.

Aucune autre information n'a été portée à sa connaissance antérieurement.

Rappelons qu'en effet la délivrance du permis litigieux n'a fait l'objet d'aucune publicité ni enquête préalable.

Monsieur MOINY a signé la lettre-pétition du 22 avril 2014, comme les autres riverains (pièce 7 du dossier des parties requérantes).

3. Monsieur Christian GODART

Il est propriétaire du bien situé à Harmignies, rue du Petit Harvengt n° 7 depuis quelques années seulement.

Il avait appris l'existence d'un projet immobilier et a signé la pétition du 23 décembre 2011.

Il avait appris le refus de la première demande de permis et avait considéré le dossier comme terminé.

Aucune autre publicité n'est intervenue depuis lors.

C'est par Monsieur Pierre LEGAT (demeurant 25, rue du Petit Harvengt à Harmignies et signature de la lettre-pétition du 22 avril 2014) qu'il a pris connaissance des articles de la presse locale des 15 et 16 avril 2014.

Il a alors signé la lettre-pétition du 22 avril 2014, comme d'autres riverains.

Il n'avait reçu, antérieurement, aucune information quant à l'existence du permis faisant l'objet du présent recours.

4. Monsieur Nicola VIGNA

Monsieur VIGNA n'est propriétaire que depuis un an environ.

Il n'a pas participé à la première (la seule) enquête et n'a pas signé la pétition du 23 décembre 2011.

Il n'était pas au courant des rétroactes du dossier.

C'est par la presse locale des 15 et 16 avril 2014 qu'il a appris l'existence du permis litigieux.

Madame Martine VANNUSCORPS, copropriétaire de l'immeuble, a signé la lettre-pétition du 22 avril 2014.

On observe donc que les parties intervenantes sont propriétaires dans le voisinage immédiat du projet immobilier contesté depuis peu de temps.

Ils n'ont donc pas avec Monsieur DANHIEZ des rapports de voisinage anciens et se connaissent finalement peu.

A propos de Monsieur DANHIEZ, que vous évoquez dans votre courrier, il convient de préciser que ce n'est pas lui qui a pris l'initiative de contacter la presse.

Cette dernière s'est intéressée au projet de la S.P.R.L. CA.RA suite à l'arrêt du Conseil d'Etat, publié sur internet, dans l'affaire opposant Monsieur DANHIEZ à la Ville de Mons.

[...]

En conclusion, aucune pièce du dossier n'établit que les parties requérantes auraient eu connaissance effective du permis, étant l'acte attaqué, avant le 15 et le 16 avril 2014.

Il ne suffit pas d'émettre des doutes à cet égard. Il appartient à la partie adverse et à la partie intervenante d'apporter les preuves nécessaires à ce sujet";

Considérant que force est de constater que ni le dossier administratif, ni les pièces déposées par les parties adverse et intervenante, n'établissent que les parties requérantes, à qui le permis litigieux ne devait pas être notifié, auraient eu connaissance de son existence avant le 15 avril 2014; que la tardiveté du recours, introduit moins de soixante jours après cette date, n'est ainsi pas démontrée; que l'exception d'irrecevabilité ratione temporis n'est pas accueillie;

Considérant, quant à l'intérêt au recours du premier requérant, que la qualité de propriétaire d'un bien situé dans le voisinage du projet suffit à donner intérêt à contester la légalité du permis d'urbanisme octroyé; que la circonstance que ledit propriétaire ne réside pas dans les lieux est à cet égard sans incidence; que, dès lors que le premier requérant est effectivement propriétaire d'un bien situé dans le voisinage immédiat du projet litigieux, l'exception soulevée par la partie intervenante n'est pas accueillie;

Considérant que les parties requérantes prennent un moyen unique de la violation des articles 1^{er}, 78, 79, 113, 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), du "droit à l'information du citoyen", du règlement communal d'urbanisme de la ville de Mons "d'application depuis le 19/01/2001, et modifié par arrêté ministériel du 21/04/2006 et plus précisément [d]es prescriptions relatives au territoire hors agglomération urbaine", des principes généraux de droit "du bon aménagement des lieux", "de bonne administration et de cohérence de l'administration ainsi que de la préparation avec soin des décisions administratives", "du raisonnable, de proportionnalité et de précaution", du principe général de "droit à l'obligation de motivation matérielle", de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs "et plus particulièrement ses articles 2 et 3", "de la mission de maintien de la sécurité publique et de la tranquillité des habitants", ainsi que de l'insuffisance des motifs de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir;

Considérant que, dans une première branche, elles relèvent que la seconde demande de permis est identique à la première, à ceci près qu'elle ne déroge plus au R.C.U. sur les deux points soumis à l'enquête publique (largeur des pignons et recul sur l'alignement); qu'elles soulignent que, selon la décision du Gouvernement wallon du 18 avril 2013, le projet initial comportait également des dérogations aux articles V.D.4.1., § 1^{er}, et V.D.5.1., § 1^{er}, du R.C.U. (hauteur de la façade du volume principal

et hauteur de la toiture du volume principal) qui n'ont pas été soumises aux mesures de publicité; que, partant, elles estiment que, dès lors que ces deux dérogations n'ont pas été sollicitées dans le cadre de la seconde demande de permis, les riverains et les autorités consultatives ont été privés de la possibilité de faire valoir leur position en pleine connaissance de cause durant une nouvelle enquête; qu'elles relèvent également que la motivation du permis attaqué est incomplète dès lors qu'elle ne s'exprime pas sur le respect des conditions imposées par l'article 113 du CWATUPE pour l'octroi de dérogations; que, par ailleurs, elles considèrent que le projet autorisé par l'acte attaqué dénature l'économie générale du R.C.U., lequel énonce que "les parties du territoire communal concernées par les aires D1 et D2 sont des centres historiques, des villages, là où prédomine le caractère traditionnel de l'architecture et de l'urbanisme rural";

Considérant que, dans une deuxième branche, les parties requérantes contestent l'adéquation de la motivation matérielle de l'acte attaqué; qu'elles affirment tout d'abord que l'autorité devait prêter une attention accrue à l'environnement dans lequel le projet doit s'implanter, et reprochent à l'auteur de l'acte entrepris de ne pas avoir apprécié de manière suffisamment précise s'il existait bien une relation raisonnable entre les travaux autorisés et le contexte local; qu'elles estiment que le caractère dérogatoire au R.C.U. du projet implique notamment que l'autorité devait être particulièrement attentive aux conséquences que ces dérogations pourraient avoir sur le cadre environnant, et ce d'autant plus que le R.C.U. de la ville de Mons expose ce qui suit :

" Les parties du territoire communal concernées par les aires D1 et D2 sont des centres historiques, des villages, là où prédomine le caractère traditionnel de l'architecture et de l'urbanisme rural. Ces villages sont déjà largement construits, aussi l'enjeu est-il limité à la construction des parcelles restant libres ou aux transformations et reconstructions. Le pari adopté par les prescriptions consiste à favoriser le maintien de l'espace rue traditionnel et à éviter la banalisation des sites. Celle-ci est généralement causée par l'apparition des constructions trop basses, souvent implantées avec un recul exagéré à la manière d'un lotissement suburbain. On doit aussi déplorer des transformations effectuées dans un goût étranger à la tradition attestée";

qu'elles considèrent ainsi que le projet autorisé rompt avec le caractère rural de l'aire concernée, ne cadre pas avec les constructions voisines et va à l'encontre de l'esprit même du R.C.U. qui rejette les constructions "à la manière d'un lotissement suburbain"; qu'à leur estime, l'auteur de l'acte querellé a commis une erreur manifeste d'appréciation en ne prenant pas en compte cette disproportion; qu'elles lui reprochent également l'absence de prise en compte du risque de dénaturaion de la structure du village d'Harmignies;

qu'elles considèrent ensuite que la partie adverse a commis une erreur manifeste en s'écarter, sans justification valable, de la position adoptée par les décisions de refus des 19 juillet 2012 et 18 avril 2013, ainsi que par l'avis circonstancié du fonctionnaire délégué en ce qui concerne la localisation de la parcelle litigieuse en zone inondable; qu'elles soutiennent que la situation existant au jour de l'adoption de l'acte attaqué est rigoureusement identique à celle qui se présentait deux mois plus tôt, lors de la décision ministérielle de refus du 18 avril 2013, et que le projet n'a été revu que pour éliminer les dérogations au R.C.U. précédemment sollicitées, éléments sans incidence sur la caractère inondable de la parcelle; qu'elles affirment en outre que la condition imposée au demandeur de permis de "prendre les dispositions qui s'imposent pour pallier [...] tout dégât lié aux inondations et en assumer seul la charge sans recours possible contre le gestionnaire du cours d'eau" est sans effet, dès lors que le maître de l'ouvrage n'est pas et ne sera jamais propriétaire du terrain et que le futur propriétaire des constructions autorisées par le permis ne sera pas tenu par cette condition;

Considérant que, dans une troisième branche, les parties requérantes critiquent la motivation formelle de l'acte attaqué, qu'elles estiment trop succincte et générale eu égard, d'une part, à la décision initiale de refus, aux réclamations fouillées et à l'avis défavorable du fonctionnaire délégué intervenus dans le cadre de la première demande, et, d'autre part, à la rupture du projet avec le caractère traditionnel de l'architecture et de l'urbanisme rural d'Harmignies; qu'elles considèrent également que les conditions imprécises fixées par le permis litigieux ne démontrent pas que l'autorité a pris en compte les circonstances de fait de l'espèce; qu'elles estiment que la lecture de l'acte attaqué ne permet pas de comprendre les raisons pour lesquelles les problèmes d'inondations évoqués dans la première demande ne s'opposaient plus à la délivrance du permis sollicité;

Considérant que, s'agissant de la première branche du moyen, la partie adverse estime que le projet ne déroge ni à l'article V.D.4.1, § 1^{er}, du R.C.U., qui dispose que la hauteur de la façade du volume principal doit être de 3,5 m au minimum, ni à son article V.D.5.1, § 1^{er}, qui énonce que la hauteur de la toiture doit être inférieure à celle de la façade mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan du versant et celui de la façade; qu'en effet, selon elle, il ressort des plans joints à la demande que les dérogations alléguées ne concernent que la hauteur sous corniche (3,20 mètres) des garages des habitations n° 3 à n° 5, lesquels ne sont pas des "volumes principaux", mais bien "secondaires", de sorte que l'article V.D.4.1, § 1^{er}, ne trouve pas à s'appliquer; qu'à son estime, le projet ne dérogerait pas davantage à l'article V.D.5.1, § 1^{er}, dans la mesure où, au sens du R.C.U., un garage constitue un "bâtiment" distinct du volume principal, de sorte que sa hauteur sous toiture ne devrait pas être comparée à la hauteur du volume principal; qu'elle estime d'ailleurs que le fonctionnaire délégué, qui s'est vu notifier la décision de refus de permis du Ministre

évoquant lesdites dérogations, aurait suspendu le permis litigieux si la procédure ayant mené à sa délivrance n'avait pas été régulière;

Considérant, sur la deuxième branche du moyen, que la partie adverse précise que l'implantation du projet a été sensiblement modifiée dans le cadre de la nouvelle demande, le recul important prévu initialement étant remplacé par une implantation à front de voirie; qu'elle souligne également que le dossier a été complété, s'agissant de la situation en zone inondable, par l'avis du 27 novembre 2012 de la DGO4, favorable au projet initial pour autant "qu'au niveau de chaque lot, le premier niveau habitable soit situé 30 cm au-dessus du niveau de la voirie"; que, comme le suggérait le Ministre dans sa décision du 18 avril 2013, "le projet devrait être revu afin de respecter ces conditions"; qu'eu égard à ces éléments, elle estime qu'elle était fondée à revoir son appréciation dans l'acte attaqué, et ce d'autant plus que le nouveau projet a lui-même fait l'objet, le 27 mai 2013, d'un avis favorable du département de la ruralité et des cours d'eau de la DGO3 "à condition de réaliser des remblais sans apport de terres extérieures (utilisation des déblais obtenus lors de la création des vides ventilés)", ce qui est le cas du projet autorisé;

que, concernant l'intégration au bâti environnant, elle relève que les parties requérantes se limitent à des considérations subjectives et non étayées, sans expliquer en quoi le projet autorisé engendrerait une rupture architecturale avec le caractère rural traditionnel du site; qu'elle souligne que les constructions en projet ont le même gabarit que les habitations situées en face, qui sont également organisées en ordre discontinu et qui comprennent déjà cinq habitations mitoyennes de type (rez + 1 + combles) en briques à dominance "rouge-brun"; qu'à son estime, si le projet avait été en rupture avec le bâti propre au village d'Harmignies, il aurait dérogé au R.C.U. en de nombreux points, ce qui n'est pas le cas;

Considérant que, s'agissant de la troisième branche du moyen, elle soutient qu'elle n'avait pas à motiver formellement sa décision de manière plus précise dans la mesure où le projet autorisé par le permis litigieux diffère substantiellement de celui qui faisait l'objet de la première demande; qu'elle rappelle à cet égard que l'implantation du projet a été sensiblement modifiée, que les dérogations sollicitées initialement ont été supprimées et que celles soulevées par le Ministre sur recours n'existent pas, de sorte qu'une enquête sur le nouveau projet ne devait pas être organisée; que, par ailleurs, en ce qui concerne le risque d'inondation allégué par les parties requérantes, le projet revu se conforme à l'avis favorable conditionnel du 27 novembre 2012 de la DGO4 ainsi qu'à celui émis le 27 mai 2013 par le département de la ruralité et des cours d'eau de la DGO3;

Considérant que la partie intervenante se réfère exclusivement aux développements de la note d'observations;

Considérant, au sujet de la première branche, que selon les termes de la décision de refus de permis du Gouvernement wallon du 18 avril 2013, le projet initial dérogeait aux prescriptions du R.C.U. de Mons en ce qui concerne :

- " - l'implantation avec un recul sur l'alignement inférieur à la moitié de la hauteur du volume principal, mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan de la façade à rue et celui du versant de toiture (art. V.D.3.5, § 4, 2^o);
- la largeur maximale du mur pignon du volume principal qui est limitée à 9,50 m (art. V.D.3.5, § 5);
- la hauteur de façade du volume principal qui est de 3,50 m au minimum (art. V.D.4.1, § 1);
- la hauteur de la toiture du volume principal n'est pas partout inférieure à celle de la façade, mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan du versant et celui de la façade (art. V.D.5.1., § 1^{er});

Considérant que s'il n'est pas contesté que le projet autorisé par le permis litigieux a été modifié afin de le rendre conforme aux articles V.D.3.5, § 4 et § 5, du R.C.U., il convient d'examiner s'il déroge ou non aux articles V.D.4.1 et V.D.5.1. de ce règlement;

Considérant que l'article V.D.4.1 du R.C.U. dispose comme suit :

- " Article V. D. 4. 1. Volumes principaux
§ 1^{er}. Minimum et maximum, contexte général
La hauteur de façade de tout volume principal est de
 - 3,50 mètres au minimum, sauf en aires D3 où elle est de 2,80 met de
 - 7 mètres maximum";

que le "Glossaire" du R.C.U. définit expressément certains termes de cette prescription :

- ainsi, la "hauteur de façade" est définie comme suit :

- " mesure de la dénivellation entre le niveau moyen
 - soit de l'alignement le long de la parcelle sur laquelle est implantée la construction, si celle-ci est construite à l'alignement;
 - soit du terrain naturel dans le plan de la façade principale en cas de construction en recul,et
 - soit, généralement, le niveau exact de l'intersection entre le plan de la façade considérée et celui du versant de toiture ou de la toiture plate,
 - soit la hauteur sous faîte, dans le cas d'un volume présentant une façade pignon parallèle à l'axe de la voirie";

- le "volume principal" est défini comme étant le "bâtiment ou ensemble de bâtiments présentant les gabarits les plus importants sur la propriété, abritant généralement la fonction principale de l'ensemble des constructions";
- par opposition, le "volume secondaire" est un "bâtiment complémentaire au volume principal, adossé à un volume principal et présentant des hauteurs, mesurées au pied de versant et au niveau de faîtage, inférieures à celles du volume principal";
- le "bâtiment" est une "construction d'un seul tenant mettant à couvert un espace ayant une fonction d'abri";
- enfin, la "façade" est la "face extérieure en élévation d'un bâtiment".

Considérant qu'en premier lieu, il convient d'observer que les garages des maisons n° 1, n° 2, n° 6 et n° 7 doivent être considérés comme des "volumes secondaires", ce qui les exclut d'office du champ d'application de l'article V.D.4.1 du R.C.U.;

Considérant ensuite que le garage de la maison n° 8 présente quant à lui une hauteur de façade supérieure à 3,50 m, de sorte que cette construction est, elle aussi, conforme à cette disposition;

Considérant qu'il résulte de l'examen du plan 2/4 (Elévations et coupes) annexé au permis litigieux que les garages des maisons n° 3 à n° 5 présentent une hauteur de façade de 3,20 m, alors que ces constructions ne semblent pas pouvoir être considérées comme des "bâtiments" distincts des corps de logis, auxquels ils ne sont pas "adossés" mais bien intégrés sous une toiture unique; que néanmoins, quoique faisant partie des "volumes principaux" au sens du R.C.U., ces trois garages présentent une façade propre, en décrochage par rapport à la façade principale des habitations; qu'en égard à la formulation même de l'article V.D.4.1, § 1^{er}, qui se réfère, pour les constructions en recul de l'alignement, au niveau du terrain naturel "dans le plan de la façade principale", il convient de considérer que seule la hauteur de la façade principale du volume principal doit respecter les limites prescrites par cette disposition; que tel est bien le cas en l'espèce, de sorte qu'aucune dérogation ne devait être sollicitée à cet égard;

Considérant que l'article V. D.5.1., § 1^{er}, du R.C.U. dispose comme suit :

" Article V.D.5.1. Règles générales

§ 1. Principe de proportionnalité

Toute toiture nouvelle, reconstruite, rénovée ou transformée est en harmonie avec le type de toiture caractéristique du contexte dans lequel elle s'insère. La toiture est

conçue pour que l'ensemble du volume présente une proportion harmonieuse entre la hauteur de la façade et celle de cette toiture. De toute manière, sauf en aire D3 où la hauteur minimum de façade est limitée à 2,80 m, la hauteur de toiture est inférieure à celle de la façade mesurée au niveau exact de l'intersection entre le plan du versant et celui de cette façade. Une harmonie de proportion entre les toitures des différents volumes, principaux, secondaires et annexes doit également être créée";

Considérant que, à défaut d'autre précision dans le R.C.U., il convient de comparer la hauteur de chacune des façades à rue de chaque volume - principal comme secondaire - avec la hauteur de toiture qui la surplombe directement; qu'en l'espèce, il ressort du plan 2/4 précité que la hauteur du pan de toiture au surplomb des garages des maisons n° 3 à n° 5 excède clairement la hauteur de la façade desdits garages, dérogeant de ce fait au R.C.U.;

Considérant que le projet ne pouvait être autorisé qu'en vertu d'une dérogation expresse à l'article V.D.5.1, § 1^{er}, du R.C.U. accordée conformément aux articles 113 et 114 du CWATUPE; que ces articles sont dès lors méconnus dans la mesure où il n'a pas été statué sur cette dérogation, qui n'a au demeurant pas été soumise à enquête publique; que dans cette mesure, la première branche du moyen est sérieuse;

Considérant, par contre, qu'il ne s'impose pas avec évidence que le projet autorisé par le permis litigieux "dénature l'économie même du R.C.U."; qu'on ne perçoit en effet pas en quoi il trancherait de manière fondamentale avec "le caractère traditionnel de l'architecture et de l'urbanisme rural" évoqué dans l'introduction du Chapitre V.D.1 dudit R.C.U.;

Considérant, à propos de la deuxième branche, que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire sur les exigences du bon aménagement des lieux ainsi que sur la compatibilité entre une construction et ces exigences; qu'à cet égard, le Conseil d'Etat n'est pas compétent pour substituer son appréciation à celle de l'administration; qu'il ne peut que vérifier si, dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation, l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et si, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste, laquelle consiste en l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise;

Considérant qu'en l'espèce, les parties requérantes n'apportent aucun élément concret permettant d'établir que l'auteur de l'acte entrepris s'est manifestement mépris quant à l'intégration du projet litigieux dans le bâti local et quant à un potentiel risque de dénaturation de la structure du village d'Harmignies; que, même si cette dérogation n'a pas été examinée expressément par l'autorité

délivrante, la seule circonstance que le rapport entre la hauteur de la façade et celle de la toiture ne soit pas respecté en toute hypothèse n'implique pas une dénaturation du cadre environnant; qu'au demeurant, on n'aperçoit pas en quoi le projet détonnerait avec des constructions avoisinantes, qui, selon les photographies jointes à la demande de permis, ne sont pas homogènes et présentent pour leur majorité une hauteur et des façades de ton similaire aux constructions envisagées;

Considérant, par ailleurs, que l'introduction de la section V.D. du R.C.U., qui évoque la volonté des autorités communales d'éviter les constructions "à la manière d'un lotissement suburbain", n'a par elle-même aucune valeur réglementaire, son but étant "d'exprimer les intentions traduites sous forme de prescriptions par le règlement qui suit"; que si ladite introduction évoque la volonté d'éviter la banalisation des sites "généralement causée par l'apparition de constructions trop basses, souvent implantées avec un recul exagéré à la manière d'un lotissement suburbain", le projet autorisé par le permis litigieux respecte les prescriptions du R.C.U. concernant la hauteur minimale des bâtiments et l'implantation en recul;

Considérant que pour être adéquate, la motivation en la forme de la décision attaquée 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; que 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;

Considérant qu'en l'espèce, la motivation du permis octroyé est fort sommaire en ce qui concerne la situation de la parcelle en zone d'aléa d'inondation; qu'après avoir rappelé que le refus opposé à la précédente demande était motivé par l'implantation du projet "en grande partie dans une zone inondable", elle se limite en effet à relever que "le présent dossier est une version revue; (...) les dérogations du précédent dossier ont été supprimées", et que "le projet prévoit des remblais allant jusqu'à 22 cm; (...) les remblais devront être réalisés sans apport de terres extérieures", tout en conditionnant l'octroi du permis au respect de l'avis de la DGO3 du 27 mai 2013;

Considérant que ledit avis se contente, s'agissant de la situation en zone inondable, d'imposer la réalisation des remblais sans apport de terres extérieures en utilisant les déblais obtenus lors de la création des vides ventilés; que cet avis ne

diffère donc pas, sur le fond, de celui rendu par le même service le 30 décembre 2011, dans le cadre de la première demande de permis;

Considérant, par ailleurs, que la comparaison des dossiers joints aux demandes de permis successives ne permet pas de comprendre en quoi les modifications apportées au projet initial justifieraient une appréciation différente de l'incidence de la situation de la parcelle en zone d'aléa d'inondation;

Considérant qu'à cet égard, la partie adverse se prévaut, dans sa note d'observations, de la nouvelle implantation du projet "à front de voirie"; que néanmoins, la limitation du recul des constructions ne semble avoir d'autre objectif qu'une mise en concordance avec le R.C.U., l'implantation du projet n'ayant jamais été mise en cause en ce qui concerne les risques liés à d'éventuelles inondations;

Considérant, quant à l'avis de la DGO4 du 27 novembre 2012 dont se prévaut également la partie adverse, que l'acte attaqué n'y fait lui-même aucune référence, de sorte qu'il ne peut être établi que c'est son contenu qui a justifié le revirement des autorités communales, pas plus d'ailleurs que celui de la décision ministérielle rendue sur recours le 18 avril 2013, dont l'acte attaqué ne fait pas non plus état;

Considérant qu'en tout état de cause, selon la décision de refus du 18 avril 2013, cet avis de la DGO4 - au regard duquel le Ministre considère que le projet initial devrait être revu - était favorable pour autant, notamment, qu'au niveau de chaque lot, le premier niveau habitable soit situé 30 cm au-dessus du niveau de la voirie; que si la partie adverse considère que le projet a été revu en ce sens, on n'aperçoit néanmoins pas, à la comparaison des plans successifs, en quoi le second projet différerait à cet égard du premier; qu'en effet, si ce n'est une modification de la zone de recul et une rectification du niveau de la voirie et du trottoir pour la maison n° 7, aucune différence ne paraît perceptible entre les profils déposés dans le cadre de la nouvelle demande et ceux qui étaient déjà produits dans le cadre de la première; que, de surcroît, la surélévation du premier étage d'habitation par rapport au niveau de la voirie qui semble ressortir du plan 4/4 ne paraît pas atteindre les 30 centimètres préconisés pour chacune des maisons; que la décision du Ministre, si elle invitait à revoir le projet afin de respecter les conditions formulées par la DGO4, précisait également qu'"aucun remblai n'est acceptable", alors que le permis litigieux en autorise expressément, même s'ils sont limités; que la partie adverse peut dès lors difficilement se prévaloir de "l'avis favorable conditionnel" qui, selon elle, aurait été émis par "son autorité hiérarchiquement supérieure" postérieurement à sa propre décision de refus du 19 juillet 2012;

Considérant qu'il s'ensuit que la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate dans la mesure où, même lue à la lumière du dossier administratif, elle ne permet pas de déterminer les raisons concrètes pour lesquelles la situation de la parcelle en zone d'aléa ne s'oppose plus, aux yeux de son auteur, à la délivrance d'un permis; que dans cette mesure, la deuxième branche du moyen est sérieuse;

Considérant que la mention selon laquelle "le maître de l'ouvrage devra prendre les dispositions qui s'imposent pour pallier [...] tout dégât lié aux inondations et en assumer seul la charge sans recours possible contre le gestionnaire du cours d'eau" ne semble être que la reproduction d'une phrase de l'avis de la DGO3 du 27 mai 2013; qu'en effet, cet avis, après avoir défini les différentes valeurs d'aléas d'inondation et renvoyé à la circulaire du 9 janvier 2003 relative qui interdit tout remblai dans les zones exposées à des inondations, poursuit, de manière tout aussi générale, en indiquant que "le demandeur devra prendre les dispositions qui s'imposent pour pallier [...] tout dégât lié aux inondations et en assumer seul la charge sans recours possible contre le gestionnaire du cours d'eau"; qu'il ne s'agit pas là d'une condition urbanistique assortissant la délivrance du permis litigieux, mais d'une disposition à caractère civil, qui, si elle n'a certes pas sa place dans un permis d'urbanisme, n'est pas de nature à faire grief aux requérants; qu'en effet, sa seule portée semble être de tenter de prémunir l'autorité gestionnaire des cours d'eau, qui a rendu un avis favorable conditionnel au projet, d'un éventuel recours en responsabilité en cas de dégâts liés aux inondations de la part d'une personne qui a sciemment choisi de construire en zone d'aléas; que, sur ce point, la deuxième branche n'est pas sérieuse;

Considérant, quant à la troisième branche, que pour les raisons évoquées lors de l'examen de la deuxième branche du moyen, la motivation formelle de l'acte attaqué est insuffisante s'agissant des risques liés au caractère inondable de la parcelle; que, dans cette mesure, la troisième branche du moyen est également sérieuse;

Considérant que, par contre, il ressort de l'acte attaqué que la partie adverse a suffisamment examiné si le projet était en harmonie avec le cadre avoisinant; qu'en particulier, afin de l'intégrer davantage, elle prescrit l'uniformisation des façades par l'utilisation d'un seul type de brique de parement; que du reste, dès lors que le projet se limite à la construction de deux fois quatre maisons mitoyennes d'un gabarit et d'une implantation similaire au bâti local (au demeurant non homogène), la partie adverse n'était pas tenue de motiver davantage le permis sur ce point;

Considérant, sur l'urgence qui est la première condition du référé au sens de l'article 17, § 1^{er}, des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat modifié par la loi du 20 janvier 2014, que les parties requérantes estiment qu'il y a urgence à statuer en

raison du préjudice grave difficilement réparable qui découlerait de l'exécution immédiate du permis; qu'elles dénoncent les risques d'inondation de leurs biens découlant de la situation de la parcelle litigieuse en zone d'aléa faible à moyen, précisant à cet égard que le bassin d'écêtement programmé en amont du projet n'est pas encore effectif et que la condition imposée par le permis ne leur donne aucune garantie en cas de crue; qu'elles se prévalent par ailleurs du préjudice que subiraient tous les habitants d'Harmignies de par la rupture de la structure harmonieuse d'une architecture rurale de village;

Considérant qu'en l'espèce, il résulte des pièces produites par la partie intervenante que la parcelle cadastrée section C, n° 255 E, sur laquelle le projet litigieux a vocation à être édifié, appartient actuellement à William DANCHIEZ; qu'un bail à ferme a été concédé sur ce bien à la S.P.R.L. DANCHIEZ (dont le gérant est le frère du propriétaire, Arnould DANCHIEZ); que celle-ci n'a pas obtempéré au renouveau avec préavis de trois mois donné, sur la base de l'article 6, § 1^{er}, 2^o, de la loi du 4 novembre 1969 intégrée au Code civil sous le Livre III, titre VIII, chapitre II, section 3, "des règles particulières aux baux à ferme", par un courrier recommandé portant la date du 24 septembre 2013; et que le bailleur n'avait pas, au 25 février 2014, sollicité la validation de ce congé;

Considérant que l'article 12, de la loi précitée dispose notamment comme suit :

" 4. Est caduc le congé auquel le preneur n'a pas acquiescé par écrit, si, dans les trois mois à dater du congé, celui-ci n'a pas fait l'objet de la part du bailleur d'une demande en validation.

[...]

8. Si, en application de la disposition prévue au 4, un congé est devenu caduc ou s'il n'a pas été validé, un nouveau congé ne peut être donné pour quelque motif que ce soit avant un an au moins à dater de la notification du congé caduc ou du congé déclaré irrégulier en la forme";

Considérant qu'il s'ensuit que le congé donné par le propriétaire du terrain litigieux semble effectivement caduc;

Considérant qu'à l'audience, la partie intervenante a déclaré qu'un nouveau congé serait donné sans toutefois en préciser le moment;

Considérant que, dans ces conditions, la condition de l'urgence, prévue à l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, n'est pas établie en l'espèce,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par la S.P.R.L. CA.RA est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué est rejetée.

Article 3.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le sept novembre deux mille quatorze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

C. BERTIN.

M. HANOTIAU.