

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.980 du 7 juin 2016

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,
square de Meeûs 35
1000 Bruxelles.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE,

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

Vu la requête introduite, par voie électronique, 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 l'arrêt n° 229.100 du 7 novembre 2014 accueillant la requête en intervention introduite par la S.P.R.L. CA.RA, rejetant la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservant les dépens;

Vu la notification de l'arrêt aux parties;

Vu la demande de poursuite de la procédure introduite le 11 décembre 2014 par les parties requérantes;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties, le dernier mémoire de la partie intervenante, la lettre valant dernier mémoire de la partie adverse, et le dernier mémoire des parties requérantes;

Vu l'ordonnance du 18 février 2016 informant les parties que l'affaire sera traitée par une chambre composée d'un membre et fixant celle-ci à l'audience du 14 mars 2016 à 10 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Sofia TITI, loco Me A. DETRAIT, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, Me Yves-Alexandre HUBERT, loco Me Ph. CASTIAUX, avocat, comparaisant pour la partie adverse, et Me Sophie CHARLIER, loco Me Fr. VISEUR, avocat, comparaisant 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 ont été exposés dans l'arrêt n° 229.100 du 7 novembre 2014 auquel il y a lieu de se référer;

Considérant qu'aux faits ainsi exposés, il y a lieu d'ajouter les précisions suivantes :

- par une délibération du 5 février 2015, le collège communal de la partie adverse a prolongé la durée de validité du permis attaqué jusqu'au 28 juin 2016;
- le 8 septembre 2015 s'est tenue devant le juge de paix de Mons une audience concernant la résiliation du bail à ferme conclu entre les frères DANHIEZ;

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 DANHIEZ, 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 DANHIEZ (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, 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 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 règlement communal d'urbanisme (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'elles estiment que 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 dénaturation de la structure du village d'Harmignies;

qu'elles considèrent ensuite que la partie adverse a commis une erreur manifeste en s'écartant, 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 direction générale de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (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'en 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 direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (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 et du mémoire en réponse de la ville de Mons;

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 m

et 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 mètres, 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 attaqué que les garages des maisons n° 3 à n° 5 présentent une hauteur de façade de 3,20 mètres, 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 fondée;

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 à laquelle elle se réfère, 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 fondée;

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 fondée;

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 fondée;

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 que les requérants demandent l'indemnité de procédure, qu'ils fixent à 700 euros;

Considérant qu'en vertu de l'article 67, §§ 1^{er} et 2, du règlement général de procédure, le montant de base de 700 euros est majoré d'une somme correspondant à 20 pourcents de ce montant si le recours en annulation est assorti d'une demande de suspension; qu'ainsi, l'indemnité de procédure est fixée à 840 euros,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 21 juin 2013 par le collège communal de la ville de Mons à la S.P.R.L. CA.RA [...] relatif à un bien sis [...] rue du Petit Harvengt à Harmignies, inscrit au cadastre, section C, n° 255E, et tendant à la construction en deux phases d'un ensemble de huit habitations.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est attribuée aux parties requérantes à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1.750 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 1.600 euros, et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le sept juin deux mille seize par :

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

Le Greffier,

Le Président,

C. MOREL.

M. HANOTIAU.