CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 251.336 du 3 août 2021

A. 225.365/XIII-8365

En cause : 1. **la société privée à responsabilité limitée FAMICOL,**
2. **MARTIELLO** Mario,
3. **SYLVESTER** Barbara,
4. **LETURCQ** Cédric,
5. **BENRUBI** Richard,

ayant tous élu domicile chez
M^es Jérôme MATERNE et
Chloé GOFFINET, avocats,
rue de la Station 52
7060 Soignies,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

Partie intervenante :

la société anonyme THOMAS & PIRON BÂTIMENT,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe CASTIAUX, avocat,
avenue Baudouin de Constantinople 2
7000 Mons.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 1^er juin 2018, la société privée à responsabilité limitée (SPRL) Famicol, Mario Martiello, Barbara Sylvester, Cédric Leturcq et Richard Benrubi demandent, d'une part, l'annulation de l'arrêté du ministre chargé de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire, du 3 avril 2018, qui accorde à la société anonyme (SA) Thomas & Piron Bâtiment un permis unique visant à démolir l'ancien Hôtel du Gouverneur de la province de Hainaut et à construire un immeuble résidentiel de 23 logements, comprenant un garage en sous-

sol pour 53 voitures, une chaudière au gaz naturel de 160 kW et une batterie stationnaire d'électricité dans un établissement situé rue Notre-Dame Débonnaire, n^{os} 15-17 à Mons et, d'autre part, la suspension de son exécution.

II. Procédure

Par une requête introduite par la voie électronique le 6 juillet 2018, la SA Thomas & Piron Bâtiment a demandé à être reçue en qualité de partie intervenante.

Un arrêt n° 243.240 du 13 décembre 2018 a accueilli la requête en intervention introduite la SA Thomas & Piron Bâtiment, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 11 janvier 2019 par les parties requérantes.

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

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

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 25 mai 2021, l'affaire a été fixée à l'audience du 24 juin 2021.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^{e} Jérôme Materne, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^{e} Julien Laurent, *loco* M^{e} Pierre Moërynck, avocat, comparaissant pour la partie adverse, et M^{e} Anthony Jamar, *loco* M^{e} Philippe Castiaux, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Michel Quintin, premier auditeur chef de section, a été entendu en son avis conforme.

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

III. Faits

Les faits utiles à l'examen de la cause ont été exposés dans l'arrêt n° 243.240 du 13 décembre 2018. Il convient de s'y référer.

IV. Deuxième moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête en annulation

1. Le deuxième moyen est pris de la violation des dispositions suivantes :

- des articles 7*bis* et 23, 4°, de la Constitution,
- des articles D.II.2, § 5, D.III.2, D.III.4, D.III.5, D.III.8, D.III.9, D.III.12, D.III.14 et D.IV.5 du Code du développement territorial (CoDT),
- de l'article R.II.21-8 de l'arrêté du 22 décembre 2016 du Gouvernement wallon formant la partie réglementaire du Code du développement territorial,
- de l'article 395 du guide régional d'urbanisme (GRU) (et plus spécifiquement les anciens articles 393 à 403 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)),
- du guide communal d'urbanisme (GCU) de la ville de Mons,
- du guide régional d'urbanisme,
- de la Convention européenne du Paysage (Convention de Florence du 20 octobre 2000) ratifiée par la Région wallonne le 20 décembre 2001,
- des principes généraux de bonne administration.

Il dénonce également :

- « l'absence de motivation et du défaut de motivation adéquate issus des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs »,
- l'erreur dans les motifs,
- des « erreurs manifestes d'appréciation et l'absence d'examen concret et raisonnable du dossier que révèle l'acte attaqué ».

2. Dans une première branche, les parties requérantes constatent que l'auteur de l'acte attaqué motive sa décision d'autoriser le projet de 23 unités de logements en plein cœur du centre-ville, ce qui correspond à une densité de 56 logements à l'hectare (élément qu'il estime raisonnable) en soutenant que ce dernier contribue à la densification d'un territoire central comme le préconise le schéma de développement territorial (SDT) et répond à l'objectif de « reconstruction de la ville sur la ville » poursuivi par le Gouvernement dans le cadre de l'adoption du CoDT, qu'il lutte contre l'étalement urbain et répond à la volonté du collège communal de redensifier le centre urbain alors que l'impossibilité de maintenir le bâti existant est démontrée.

Or, elles soutiennent que les différentes instances compétentes consultées ont toutes considéré que le projet litigieux est caractérisé par des gabarits trop élevés et importants en décrochage avec le bâti existant, de sorte que le gigantisme du projet est clairement dénoncé au regard du cadre bâti.

Dans leurs développements, elles écrivent que la politique de densification à outrance du centre-ville historique de Mons est contraire aux objectifs du schéma de développement communal (SDC) (ex schéma de structure), transposés dans les objectifs du guide communal d'urbanisme (ex RCU) et est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation en ne prenant pas en considération le cadre bâti. Elles critiquent les hauteurs du nouveau bâtiment en projet. Elles invoquent le principe du *standstill*. Elles reprochent à l'acte attaqué de ne pas répondre aux réclamations déposées lors de l'enquête publique en ce qui concerne le gigantisme du projet.

3. Dans une deuxième branche, elles constatent que l'acte attaqué consent d'innombrables dérogations au GRU et au GCU et une augmentation substantielle des gabarits (x3) sur la base du caractère nécessaire du programme, en considérant notamment que « les gabarits proposés sont également nécessaires à une densification raisonnable pour assurer [la] viabilité d'un projet à cet endroit et la réaffectation d'une parcelle laissée à l'abandon depuis des années et dont la centralité incite à la valorisation ». Elles relèvent que cette considération générale est appliquée à la justification de plusieurs écarts par un considérant stéréotypé selon lequel « l'écart sollicité apparaît parfaitement justifié et de nature à contribuer à la réalisation optimale du projet à cet endroit » ou encore « l'écart s'avère donc nécessaire à la réalisation optimale du projet ».

Or, selon elles, la nécessité requise pour déroger aux prescriptions urbanistiques du GCU ou du GRU ne s'entend que de celle qui s'impose au demandeur pour respecter les objectifs de bon aménagement traduit dans les

prescriptions du plan ou guide et non l'inverse. Elles estiment qu'il ne s'agit certainement pas des contraintes économiques d'un promoteur ou des rentrées fiscales d'une administration et encore moins une exigence de densité qui ne s'applique pas en l'espèce comme exposé à la première branche.

Dans leurs développements, elles reprochent à l'acte attaqué de se fonder sur une mauvaise lecture de l'avis du fonctionnaire délégué compétent en première instance. Elles s'interrogent au sujet de la justification des immenses terrasses à l'arrière. Elles soutiennent que le projet aurait pu être réalisé sans les dérogations au GCU et au GRU et que la motivation des dérogations est illégale dès lors qu'elle se fonde sur l'optimisation économique du projet et non sur celle de son intégration au contexte de référence.

4. Dans une troisième branche, elles constatent que l'acte attaqué consent huit écarts au RGU et au RCU . Elles estiment qu'il ne rencontre pas l'obligation qui lui incombe, en application de l'article D.IV.5 du CoDT, de démontrer dans ses motifs que les objectifs de développement territorial, d'aménagement du territoire ou d'urbanisme du GCU et du GRU sont rencontrés et que ces écarts contribuent à la protection, à la gestion et à l'aménagement des paysages bâtis et non bâtis. Elles sont d'avis qu'il procède par affirmations fausses ou non démontrées au moyen d'une motivation insuffisante, inadéquate ou contradictoire, pour répondre aux objections des différents recours et de l'avis du fonctionnaire compétent sur recours qui estime que les conditions légales ne sont pas rencontrées en l'espèce.

Se référant à l'avis du fonctionnaire délégué compétent sur recours et aux réclamations introduites au cours de l'enquête publique, elles affirment que l'acte attaqué n'expose pas les motifs de nature à démontrer que le projet respecte les objectifs du GCU et du GRU et ne les dénature pas. Elles font grief à l'acte attaqué de ne pas rencontrer toutes leurs critiques à l'encontre du procès-verbal de la commission consultative de l'aménagement du territoire et de la mobilité (CCATM), notamment quant aux conflits d'intérêts de 2 membres dont H.M., architecte paysagiste du projet, et de procéder « d'une perversion de la réalité ou en tout cas d'une réalité déguisée ». Elles critiquent la motivation des écarts relatifs à l'emprise prédominante de bâtisse et à la typologie des toitures, laquelle ne se préoccupe pas, selon elles, de l'intégration du projet dans son contexte de référence et de la protection du paysage pour se fonder au contraire sur des considérations économiques. Elles invoquent la Convention de Florence sur le paysage.

5. Dans une quatrième branche, elles constatent que l'acte attaqué accorde l'écart à la prescription tendant à l'implantation des volumes principaux en

mitoyenneté et prévoyant leur développement en ordre fermé (article V.A.3.4, § 1er, du GCU).

Or, selon elles, il existe une prescription dans le GCU, qu'elles ont invoquée dans le cadre de l'enquête publique et dans les recours, qui préconise la création d'un module de liaison entre deux bâtiments dont les pignons ont entre eux une différence de hauteur équivalente à deux étages. Elles rappellent également qu'une servitude conventionnelle interdit de surélever l'immeuble situé au n° 19 de la rue Notre-Dame Débonnaire.

Dans cette branche, elles critiquent encore la justification de l'écart et elles font valoir qu'il n'y a actuellement aucune baie dans le pignon en retrait du mitoyen. Elles sont d'avis que les habitants du n° 21 ne subissent actuellement aucune violation de leur intimité dès lors que les lucarnes au niveau de la croupe de la toiture ne permet pas de vues directes sur le jardin de ses habitants car elles sont situées à plus de 1,5 mètre du plancher du grenier aménagé qu'elles éclairent et les larges corniches empêchent une vue directe vers le bas.

Elles reprochent à l'acte attaqué de ne pas répondre à leur réclamation.

6. Dans une cinquième branche, elles constatent que l'acte attaqué accorde la dérogation pour la construction au-delà de la conciergerie en empiétant sur la butte, ce qui crée des vues sur le jardin de l'immeuble n° 13 et obture la vue sur la végétation de la butte dont disposent les immeubles situés au n° 1 de la rue du Gaillardmont et aux nos 12, 14 et 16 de la rue Notre-Dame Débonnaire. Elles estiment que cette dérogation relative à la profondeur des volumes principaux entraîne une minéralisation excessive du site.

Elles rappellent que cet empiètement est critiqué par toutes les instances. Elles estiment qu'il ne sert qu'à augmenter le programme en acceptant de créer des vues vers les jardins des maisons voisines, et se fonde sur de faux prétextes et des arguments trompeurs comme l'existence de garages dans le talus, la référence au bâti de la rue Bervoets et autres affirmations erronées concernant les vues.

Elles dénoncent en particulier l'impact négatif du projet sur l'immeuble situé au n° 13 en termes de vues et d'ensoleillement ainsi que la perte d'intimité dans le jardin et sur la terrasse de cet immeuble.

B. Le mémoire en réponse

1. La partie adverse soutient que le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris des dispositions suivantes :

- des articles D.II.2, § 5, D.III.2, D.III.4, D.III.5, D.III.8, D.III.9, D.III.12, D.III.14 et R.II.21-8 du Code du développement territorial, les parties requérantes ne démontrant pas en quoi l'acte attaqué méconnaîtrait ces dispositions;

- du guide communal d'urbanisme de la ville de Mons et du guide régional d'urbanisme, à défaut pour les partie requérantes d'en préciser les dispositions violées;

- de la Convention européenne du paysage, signée à Florence, qui n'a pas d'effet direct en droit interne.

2. Elle répond, s'agissant de la première branche du moyen, que les parties requérantes tentent de substituer leur appréciation à celle de l'autorité, qu'elle n'aperçoit pas de disposition interdisant la densification raisonnable de la parcelle litigieuse, que l'auteur de l'acte attaqué n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation au regard du contexte bâti existant, que le projet n'est pas contraire au GCU quant au nombre de niveaux et que le moyen est irrecevable en ce qu'il est pris de la violation du principe du *standstill*. Elle ajoute que l'acte attaqué contient une motivation détaillée relative aux gabarits du bâtiment, au programme et à l'impossibilité de maintenir le bâtiment existant.

3. Sur la deuxième branche du moyen, elle estime que l'acte attaqué motive les dérogations qui sont accordées en ce qui concerne les prescriptions du GCU relatives :

- à l'implantation du projet (article V.A.3.3, § 1er et V.A.3.3, § 2);

- à l'emprise prédominante de bâtisse à l'arrière (article V.A.3.3, § 3);

- à l'implantation des volumes principaux en mitoyenneté et à leur développement en ordre fermé (article V.A.3.4, § 1er);

- au traitement des façades et au nombre de baies d'accès de garage (article V.8.A.2, § 3),

- à la minéralisation supérieure à 25 % de la superficie de l'emprise prédominante de bâtisse (article V.A.3.6, § 2);

- à la typologie des toitures (articles V.A.5.1, §§ 2 & 3 et 396 du GRU).

Elle soutient que l'auteur de l'acte attaqué ne s'est pas fondé uniquement sur « l'optimisation économique » du projet pour accorder des dérogations mais bien sur l'optimisation du projet au sens de sa bonne intégration dans son environnement. Elle ajoute que l'avis du fonctionnaire délégué conforte l'avis du collège communal.

4. Elle objecte à la troisième branche du moyen que l'acte attaqué ne se fonde pas sur la lettre du conseil de l'intervenante, que la vue virtuelle de l'arrière du bâtiment n'est pas de nature à tromper l'autorité et que l'avis de la CCATM n'était pas conditionné à la réduction des gabarits.

En ce qui concerne la composition de cette commission, elle allègue que le vote de H.M. n'était pas de nature à influencer l'ensemble de ses membres. Elle écrit à ce sujet ce qui suit :

« La décision de la CCATM n'est pas un avis conforme. L'auteur de l'acte attaqué est procéduralement éloigné de cette instance parce qu'il statue en degré de recours. L'acte attaqué bénéficie d'une motivation propre, qui porte sur "les circonstances urbanistiques et architecturales locales, de son intégration au cadre bâti et non bâti environnant, de son impact dans le paysage, de sa compatibilité avec la destination résidentielle principale de la zone et avec le voisinage" (acte attaqué, p. 93 et suivantes) ».

Elle soutient ensuite que l'acte attaqué expose longuement les circonstances urbanistiques et architecturales locales, l'intégration du projet dans le cadre bâti et non bâti environnant, son impact dans le paysage, sa compatibilité avec la destination résidentielle de la zone. Elle précise que l'acte attaqué n'entretient aucune ambiguïté sur l'existence de deux niveaux en sous-sol mais qu'il mentionne expressément que le rez-de-chaussée est compté à partir du niveau du jardin.

Elle estime que l'acte attaqué ne dénigre pas la qualité des autres logements du quartier.

Elle affirme que l'écart au regard de la prescription V.A.3.3, § 3, du GCU est adéquatement motivé et que cette motivation apporte la preuve que le projet contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis ou non bâtis. Selon elle, il en va de même de l'écart relatif aux articles V.A.1, §§ 2

et 3, du GCU, sans qu'il appartienne au Conseil d'État de substituer son appréciation des faits ou de l'opportunité d'une décision à celle de l'autorité administrative.

Elle ajoute que l'acte attaqué est bien motivé au regard de l'impact paysager et du cadre bâti.

5. Elle entend réfuter la quatrième branche en soutenant que la motivation de l'écart à la prescription V.A.3.4, § 1er, du GCU est adéquate, que le projet prévoit un décrochement comparable à la situation actuelle et que l'écart est en tout état de cause justifié par le rythme du parcellaire existant, le terrain se situant dans une rue en pente, avec des gabarits qui diffèrent.

Elle reproche aux parties requérantes de tenter de substituer leur appréciation à celle de l'autorité administrative au sujet du module intermédiaire alors que celle-ci n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation.

Elle renvoie à sa réfutation du premier moyen en ce qui concerne la problématique des vues.

Elle précise que la perte d'ensoleillement pour les propriétés voisines et situées en vis-à-vis du projet peut se déduire aisément de la hauteur supérieure de l'immeuble en projet et de sa distance avec les habitations voisines. Elle ajoute que le projet prévoit de réduire le gabarit existant au droit du bloc C et d'adopter une implantation conforme à l'actuelle façade latérale droite. Elle constate que l'auteur de l'acte attaqué considère que tout impact sur l'ensoleillement des bâtiments situés en face du projet sera comparable à la situation actuelle, voire moindre compte tenu de la réduction du volume du bloc C.

Elle considère que les allégations de favoritisme énoncées par les parties requérantes relèvent du procès d'intention, ne sont pas démontrées et ne sont pas de nature à entacher l'acte attaqué d'une quelconque illégalité.

6. Elle objecte à la cinquième branche que c'est à bon droit que l'acte attaqué considère que le cadre de vie du riverain habitant au n° 13 ne sera pas modifié de manière significative en termes d'ensoleillement.

Elle soutient ne pas avoir commis d'erreur manifeste d'appréciation en ce qui concerne les vues de l'habitation située au n° 13 qui sont limitées en situation existante.

En ce qui concerne la motivation relative à la perte d'intimité du requérant habitant au n° 13, elle affirme que le fait que cette motivation ne reprend pas *in extenso* la réclamation de cet habitant n'est pas de nature à vicier la décision dès lors que cette réclamation a bien été prise en considération. Elle invoque la création d'un patio séparant le projet de cette propriété et elle défend la comparaison avec les maisons situées de l'autre côté de la voirie.

C. Le mémoire en intervention

1. La partie intervenante soutient que le moyen est irrecevable, à défaut de précision, en ce qu'il est pris de la violation des articles D.II.2, § 5, D.III.2, D.III.4, D.III.5, D.III.8, D.III.9, D.III.12, D.III.14 et R.II.21-8 du CoDT, de la violation du GCU ou de celle des articles 393 à 403 du GRU. Elle allègue qu'aucun des requérants n'est propriétaire de l'immeuble situé au n° 1 de la rue Notre-Dame Débonnaire et que le moyen est imprécis en ce qui concerne l'impact du projet sur les vues depuis les n^{os} 12, 14 et 16 de la même rue.

2. Elle rétorque, à la première branche, que seules deux instances consultées ont émis un avis défavorable, que ces avis défavorables et les réclamations déposées lors de l'enquête publique ou les propositions de décision émanant de l'administration ne s'imposent pas à l'autorité compétente qui peut s'en écarter moyennant une motivation circonstanciée et que les parties requérantes tentent en réalité de substituer leur appréciation à celle de l'autorité sans démontrer l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation.

Elle écrit que la motivation de l'acte attaqué correspond aux exigences de la loi du 29 juillet 1991 en ce qui concerne l'intégration du projet et les gabarits retenus et que, par ces motifs, l'autorité démontre à suffisance avoir procédé à un examen minutieux du dossier, des avis et des réclamations.

Elle estime que le projet ne méconnaît pas les dispositions du GCU relatives à la hauteur des volumes.

Elle considère que le principe du *standstill* n'est pas applicable en l'espèce.

3. Elle objecte à la deuxième branche du moyen, que l'argument des parties requérantes selon lequel la partie adverse a opéré une lecture erronée de l'avis du fonctionnaire délégué au sujet des écarts au GCU et au GRU est difficilement compréhensible.

Elle affirme que la proposition alternative de la SPRL Famicol n'aurait pas permis la réalisation d'un projet équivalent à celui qui fait l'objet de la demande de permis et que l'acte attaqué mentionne les raisons pour lesquelles cette proposition ne pouvait pas être retenue.

Selon elle, au regard de la motivation de l'acte, et notamment des motifs justifiant l'octroi des différents écarts et l'opportunité du programme repris, il ne peut pas raisonnablement être soutenu que la décision de la partie adverse se fonde uniquement sur des motifs d' « optimisation économique ».

4. S'agissant de la troisième branche, elle soutient que les parties requérantes restent en défaut de démontrer précisément quels sont les objectifs du GCU qui ont été méconnus, en quoi les motifs de l'acte attaqué violent les exigences de la loi du 29 juillet 1991, précitée, ou encore l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de l'autorité.

Elle allègue que la lecture de l'ensemble des motifs développés en pages 100 et 101 de l'acte attaqué permet bien de comprendre la raison pour laquelle l'autorité a considéré que l'écart relatif à l'emprise prédominante de bâtisse était admissible au regard des objectifs du GCU, sachant que les motifs de l'écart ne portent pas exclusivement sur des considérations d'ordre économique et qu'il n'y a pas lieu de tenir compte des terrasses dans le calcul de l'emprise.

Quant à la motivation de l'écart relatif à la typologie des toitures, elle affirme que la lecture complète de la motivation développée en pages 105 et 106 de l'acte attaqué permet de constater que celui-ci justifie adéquatement l'écart sans que les parties requérantes arrivent à démontrer que cette motivation est entachée d'erreur ou qu'elle n'a pas pris en compte l'impact paysager du projet.

Elle allègue que l'extrait de la plaquette de présentation du projet n'a pas été de nature à vicier l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué.

Elle déclare que les prétendues lacunes affectant le procès-verbal de la réunion de la CCATM sont également sans pertinence dès lors qu'il est présomptueux de soutenir qu'un seul membre a pu influencer tous les autres membres de la commission. Elle fournit par ailleurs des renseignements complémentaires au sujet de la composition de la commission lors de la réunion consacrée à l'examen de la demande de permis unique.

Elle estime que la lecture du dossier administratif, et principalement des plans de la demande, ne laisse planer aucun doute quant au fait que le projet prévoit

effectivement deux niveaux de parking qui se situent en sous-sol côté jardin et au niveau du rez-de-chaussée, côté rue.

Elle soutient que la motivation de l'acte attaqué est conforme à la loi du 29 juillet 1991 et que le fait de ne pas avoir reproduit *in extenso* le courrier du conseil du demandeur daté du 15 mars 2018 n'entache aucunement la légalité de l'acte attaqué.

5. Abordant la quatrième branche, elle estime que la thèse des parties requérantes selon laquelle il convenait de ne pas tenir compte de la situation existante, et plus particulièrement des gabarits de l'ancien Hôtel du Gouverneur, ne peut pas être retenue, s'agissant d'un élément de la situation de fait existante.

Elle rappelle la motivation de l'acte attaqué concernant l'impact des baies percées en façade latérale sur le fonds voisin et elle soutient que cette motivation est exempte d'erreur manifeste d'appréciation.

Elle reproduit également la motivation relative à l'écart tendant à maintenir l'implantation du volume principal en retrait par rapport à la limite mitoyenne et elle entend également souligner la légalité de cette motivation qui est circonstanciée et qui n'est entachée d'aucune erreur manifeste d'appréciation.

Elle procède de même en ce qui concerne l'alternative tendant à l'aménagement d'un pignon aveugle en limite mitoyenne, ce qui aurait d'ailleurs abouti, selon elle, à une situation proscrite par le GCU.

6. Au sujet de la cinquième branche, elle rappelle la motivation de la décision attaquée consacrée successivement :

- à l'impact du projet sur les vues dont jouissent les fonds voisins vers le Beffroi et la Collégiale, cette motivation témoignant, à son avis, d'un examen précis et circonstancié des incidences du projet sans qu'une erreur manifeste d'appréciation soit démontrée;

- à l'impact du projet sur l'ensoleillement des fonds voisins, la motivation permettant, selon elle, de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité a considéré que le projet était raisonnablement admissible et sans qu'il soit démontré qu'une étude d'ensoleillement se révélait nécessaire en l'espèce;

- à l'impact du projet sur l'intimité des fonds voisins, la motivation réservant un examen particulier de la situation de l'immeuble situé au n° 13.

D. Le mémoire en réplique

1. À propos de la première branche du moyen, les parties requérantes ajoutent que la partie adverse ne peut pas affirmer, sans commettre une erreur manifeste d'appréciation, que les écarts contribuent à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages bâtis dès lors que les avis de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGATLP), de la chambre provinciale et de la chambre régionale de la Commission royale des monuments, sites et fouilles (CRMSF), le fonctionnaire délégué et l'ASBL Sam constatent tous que le gabarit est hors d'échelle et que l'absence de toitures à deux versants et l'aspect balnéaire des façades arrière (qui procèdent des dérogations diverses) ne présentent aucune harmonie avec le contexte bâti et avec le cadre historique de référence.

2. Au sujet de la deuxième branche, elles allèguent ce qui suit :

- la problématique relative à l'avis du fonctionnaire délégué compétent en première instance concerne l'écart à l'article V.A.3.3, § 3, du GCU et donc il ne peut être considéré que le fonctionnaire délégué a donné un « accord » total sur cet écart puisqu'il revient dessus par la suite;

- la construction en mitoyenneté est réalisable puisqu'elle n'impacte pas la servitude *non aedificandi* du n° 19 au profit du n° 20; la construction en mitoyenneté imposerait seulement de ne pas avoir de vues percées dans ce mur qui serait mitoyen; la réalisation de cet écart est plus préjudiciable pour le n° 21 puisque de très nombreuses nouvelles vues sont créées alors que si la disposition du CGU était respectée, le projet aurait un impact bien moindre sur cette propriété;

- contrairement à ce qu'affirme l'acte attaqué, l'écart par rapport au principe de la construction en ordre fermé génère un impact significatif pour les propriétés voisines puisque même la partie intervenante concède désormais que les vues sur la propriété du n° 21 seront augmentées (conclusions du 22 mars 2019 déposées dans le cadre de la procédure en référé).

3. Quant à la troisième branche, elles affirment que, même si l'on admet que la partie adverse n'a pas été influencée de manière déterminante par l'avis de la CCATM, elle l'a néanmoins été. Elles allèguent que le collège communal reprend l'avis de la CCATM pour « justifier » l'imposition de nouvelles conditions d'ordre architectural en supprimant les balcons au niveau du mur pignon du bloc C, alors

que cette mesure aggrave la situation du n° 21 par rapport à la situation actuelle existante.

4. Abordant la quatrième branche, elles soutiennent que :

- le procès-verbal de constat réalisé le 29 mars 2019 démontre que la situation existante ne comporte pas de vue directe sur le fonds voisin, que les baies existantes éclairent des pièces destinées à devenir des chambres dans le projet et que la pièce arrière actuelle est un grenier;

- que le collège communal a refusé le 4 avril 2019 un projet similaire en raison de la présence de vues sur le jardin et la terrasse d'un bien voisin;

- l'écart ne créerait pas d'inconvénient si le pignon était resté aveugle alors qu'en l'espèce, l'écart n'est motivé que dans le but d'atteindre la distance réglementaire prévue par le Code civil pour percer des baies;

- la justification selon laquelle l'écart n'est pas de nature à générer d'inconvénient négatif significatif pour les propriétés voisines, compte tenu de la situation actuelle et des incidences raisonnablement admissibles en centre-ville, ne peut être ni suivie ni acceptée;

- selon la partie adverse, construire le volume principal de l'immeuble en limite mitoyenne serait susceptible d'incidences notables sur les fonds voisins telles que des pertes d'ensoleillement pour les parcelles n^{os} 19 et 21, alors que sur le vu de l'orientation des bâtiments, il est difficile de comprendre la perte d'ensoleillement potentielle sur l'ensemble de ces fonds et alors que la servitude *non aedificandi* à charge du n° 19 permet d'assurer les vues au profit des n°^{s} 18 et 20 :

- l'étude d'ensoleillement qu'elles ont fait réaliser montre que le projet aura un impact réel sur les maisons avoisinantes.

5. S'agissant de la cinquième branche, elles soutiennent que le projet litigieux aura un réel impact sur l'immeuble n° 13 en termes de vues et d'ensoleillement et qu'une étude scientifique aurait permis de déterminer la sévérité de l'impact du projet à chaque saison. Elles considèrent qu'il s'agit là d'un manquement important à l'examen minutieux du dossier dont doit faire preuve l'autorité chargée de délivrer un permis que ce soit en première instance ou sur recours.

E. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse affirme tout d'abord que la seule présence de H.M. à la réunion de la CCATM n'est pas de nature à affecter l'impartialité de celle-ci. Elle estime ensuite que l'avis de cette instance n'était pas obligatoire dans la mesure où le projet n'implique qu'un écart à l'article 396 du GRU et non une dérogation. Elle ajoute que l'avis contient essentiellement les résultats d'un vote opéré en son sein, sans autre considération de fait ou de droit, et propose des conditions qui, pour la plupart, sont également évoquées par d'autres instances, de sorte que l'information de l'auteur de l'acte attaqué est complète.

En ce qui concerne l'écart à la prescription V.A.3.4, § 1er, du GCU portant sur l'implantation des volumes principaux en mitoyenneté et l'intimité des fonds voisins, elle soutient, d'une part, que la limite mitoyenne entre les parcelles se situe au nord-est des propriétés numérotées 19 et 21 de la rue Notre Dame Débonnaire et non au nord et, d'autre part, qu'implanter le volume principal sur la limite implique un déplacement en façade de l'ordre de 3,07 mètres vers les propriétés précitées, soit une perte d'ensoleillement pour celles-ci. Elle relève que le projet tel qu'il est conçu laisse intacts la vue et l'ensoleillement des maisons n°s 18 et 20, situées en face.

En ce qui concerne l'intimité des fonds voisins, elle est d'avis que la prescription du GCU interdisant la création d'un pignon aveugle tolère une exception pour permettre ce type de constructions « lorsqu'il existe une intention affirmée d'augmentation des gabarits décidée par la planification de l'autorité publique ». Or, l'autorité constate qu'une augmentation du gabarit de l'immeuble situé au n° 19 ne peut se produire en raison d'une servitude *non aedificandi*. La partie adverse en déduit que la motivation permet de comprendre pourquoi la construction d'un pignon aveugle n'est pas adéquate.

À propos de la création de vues depuis les chambres n° 2 des appartements A.3.1 et A.4.1, elle rappelle que l'auteur de l'acte attaqué estime que l'impact sur le fonds situé au n° 13 est acceptable pour plusieurs raisons et que son examen ne se limite pas à une analyse des vues des chambres des appartements précités.

F. Le dernier mémoire de la partie intervenante

1. Sur la troisième branche du moyen, la partie intervenante affirme que le procès-verbal de la réunion de la CCATM est lacunaire et à tout le moins imprécis mais que ces défauts ne sont pas susceptibles à eux seuls de justifier l'annulation de

l’acte attaqué. Elle estime que l’intervention de H.M. a eu pour objet de compléter l’information correcte de la commission consultative et non d’influencer celle-ci.

2. Sur la quatrième branche, elle soutient qu’il n’est pas exact de considérer que la disposition « 2 » relative aux constructions voisines du livre V « prescriptions particulières » du GCU doit se combiner avec la prescription relative à l’aménagement d’un volume de liaison. Elle considère que la section sur « l’implantation des bâtiments » vise la création d’un front bâti homogène et cohérent dans le cadre de constructions implantées en ordre fermé, afin de définir de manière lisible l’espace-rue, tandis que la recommandation relative à l’aménagement d’un volume de liaison se rapporte à des situations où les fronts bâtis existants et projetés sont formés de façades implantées dans des plans verticaux différents, pour lesquelles il est indiqué de gérer cette différence d’alignement par la création d’un volume intermédiaire permettant de raccorder ces deux façades. Elle rappelle qu’en l’espèce, le bâtiment voisin du projet est implanté sur l’alignement, dans le même plan que la façade du bloc C.

Elle considère également que l’acte attaqué n’opère aucune comparaison entre la situation actuelle et projetée en matière de vues en direction du fonds n° 21 mais cite seulement l’existence de baies en toiture, ce qui est exact en fait. Elle estime que cette précision est utile pour répondre aux réclamations déposées lors de l’enquête publique. Elle conteste, en tout état de cause, toute erreur manifeste d’appréciation de la partie adverse quant à la justification de l’impact du projet sur les vues et la compatibilité des vues vers le n° 21 avec le critère du bon aménagement des lieux dont les parties requérantes n’invoquent pas la violation à l’appui du moyen.

Elle affirme encore que d’autres éléments justifient la tolérance du projet quant à son impact en terme de vues.

3. Sur la cinquième branche, elle est d’avis que la justification de la compatibilité des vues vers le n° 13 ne se réduit pas à la seule comparaison effectuée par rapport aux vis-à-vis existants entre les habitations situées de part et d’autre de la rue. Elle estime qu’en toutes hypothèses, la lecture de l’acte attaqué permet de considérer que cette comparaison ne porte que sur la distance de huit mètres.

IV.2. Examen

a. Sur la recevabilité du moyen

1. La requête unique ne précise pas en quoi l'acte attaqué méconnaît les articles II.2, § 5, D. III.2, D.III.4, D.III.5, D.III.8, D.III.9, D.III.12 et D.III.14 ainsi que l'article R.II.21-8 du CoDT. Elle n'indique pas davantage quelles sont les dispositions précises du GRU ou du GCU qui sont violées de même qu'elle n'identifie pas les « principes généraux de bonne administration » que le permis unique n'aurait pas respectés. Enfin, la Convention européenne du paysage n'a pas d'effet direct en droit interne.

Par ailleurs, hormis le cas de l'erreur de fait ou de l'erreur manifeste d'appréciation démontrées, le Conseil d'État n'est pas compétent pour substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative en ce qui concerne l'opportunité d'accorder ou non le permis unique et à quelles conditions. Les considérations de la requête unique relatives à l'opportunité du projet litigieux ou à celui qui aurait leur préférence ne peuvent donc pas conduire à l'annulation du permis unique critiqué.

Le deuxième moyen est partiellement recevable.

b. Sur le fond

Sur la première branche

2. La première branche du moyen critique ce que les requérants appellent le « gigantisme » du projet ainsi que la densification excessive du centre-ville.

Tout d'abord, le seul fait qu'une décision administrative s'écarte, pour les raisons qu'elle énonce, de plusieurs avis recueillis au cours de la procédure administrative ne suffit pas à fonder le grief qui lui est adressé d'être entachée d'une erreur manifeste d'appréciation. L'autorité administrative peut s'écarter des avis recueillis en cours de procédure administrative sans s'exposer de ce seul fait au reproche de commettre une erreur manifeste d'appréciation, si elle donne dans sa décision des motifs circonstanciés de nature à justifier raisonnablement son appréciation en opportunité et expliquant pourquoi elle s'écarte de ces avis.

En l'espèce, le préambule de l'arrêté attaqué contient une motivation détaillée consacrée à la justification du programme, aux gabarits et à l'impossibilité de maintenir le bâtiment existant comme suit :

« Considérant que la demande vise donc dans un premier temps à démolir le bâtiment implanté sur le site; qu'ensuite, il s'agit de reconstruire un immeuble continu répartis en 3 séquences : l'une donnant rue Notre Dame Débonnaire, sur une largeur de façade 30,38 m, la seconde dans le plan du porche réintégré en façade, sur 20, 82 m visible à rue et sur laquelle vient s'accrocher la troisième en lieu et place de l'ancienne conciergerie, soit sur 12,67 m; la 1ère et la 3ème séquences prolongeant les fronts de bâti continus existants de part et d'autre du projet;

Considérant que l'immeuble comporte, par rapport au niveau de jardin de la propriété, 2 niveaux de sous-sol et 5 niveaux maximum hors sol;

(…)

Considérant qu'en termes de gabarits, le projet se scinde en 4 parties :

"• l'ancienne conciergerie: rez-de-chaussée + 2 étages + toitures; Ht SC 9,5m Ht SF : 11,9 m

• le bloc A (porche) : rez-de-chaussée + 3 étages + toiture; Ht SC : 13 m Ht SF : 17,89 m

• le bloc B (rue ND Débonnaire) rez-de-chaussée + 3 étages + toiture; Ht SC : 13 m Ht SF : 17,89 m

• le bloc C (rue ND Débonnaire) : rez-de-chaussée + 2 étages + toiture; Ht SC : 12,68 m Ht SF : 17,57 m".

(…)

Concernant la justification du programme, des gabarits et l'impossibilité de maintenir le bâti existant

Considérant qu'il ressort notamment du chapitre présentant les alternatives étudié(e)s dans le cadre du projet que:

"L'alternative consistant à rénover le bâtiment n'a pas été retenue en raison de l'état sanitaire général et notamment de la présence de mérule qui pendant plusieurs années, sans entretien du propriétaire précédent, s'est propagée dans le bâtiment comme l'atteste (le) rapport d'expertise n° 2012ME136 réalisé par Hainaut Vigilance Sanitaire le 11/10/2012.

L'alternative d'accueillir sur le site de l'habitat unifamilial, voir bi-familial a été examinée. La dimension importante de la parcelle et la présence d'un important jardin n'aurait profité qu'à un faible nombre d'habitants et les charges nécessaires à l'entretien du site se seraient avérée trop importantes";

Considérant que le projet prévoit la réalisation d'un programme de 23 unités de logement en plein cœur du centre-ville, que la densité retenue (56 logements/hectare) est raisonnable compte tenu du caractère central de la parcelle, proche de toutes commodités, et n'est pas susceptible d'incidences notables sur l'environnement existant, notamment sur le caractère historique de l'architecture du contexte bâti;

Considérant que la réalisation d'un tel programme contribuera à la densification d'un territoire central et à la lutte contre l'étalement urbain, tel que le préconise le schéma de développement territorial; que le projet contribuera également à l'objectif de reconstruction de "la ville sur la ville" poursuivi par le Gouvernement dans le cadre de l'adoption du CoDT; que cet objectif rejoint aussi

la volonté du Collège communal de redensifier le centre urbain; qu'à cet égard, l'affectation de l'immeuble à d'autres fonctions que le logement collectif (musée, espace de rencontre, maison unifamiliale, restaurant, ...) s'inscrirait en rupture par rapport à la poursuite de ces objectifs et serait également contraire à l'utilisation parcimonieuse des ressources et du territoire;

Considérant que le contexte bâti de référence est essentiellement caractérisé par des maisons d'habitation unifamiliale de type "maison de maître"; que le caractère raisonnable du programme envisagé n'est pas de nature à impacter sensiblement et/ou négativement le contexte historique dans lequel il est appelé à s'inscrire; que le programme a volontairement été limité à 23 unités de logement en vue de répondre aux objectifs susmentionnés, tout en ne bouleversant pas sensiblement le cadre historique du quartier; que pour ce faire, le projet s'articule en 3 blocs organisant une séquence par le recours à des hauteurs sous corniches différentes, tenant compte de la déclivité de la rue et dont la largeur est comparable au parcellaire fort présent dans le contexte bâti de référence, soit une largeur proche de celle des maisons de maître;

Considérant que les différentes hauteurs du projet sont conformes aux prescriptions du GCU; que notamment la hauteur la plus importante au droit du bloc A se justifie par l'élargissement important de la rue Notre Dame Débonnaire au droit du portail venant constituer une sorte de placette; que le gabarit du bloc A se justifie par l'insertion en son sein du portail monumental à qui une nouvelle fonction noble est restituée (galerie d'accueil vitrée sur 2 niveaux); que ce nouvel ensemble bâti, conjugué aux aménagements paysagers projetés est de nature à constituer un nouveau signe urbain alliant heureusement patrimoine et contemporanéité; qu'elle est comparable à celle de nombreux immeubles présents dans le contexte bâti de référence; que cette solution est davantage en harmonie avec le contexte bâti que le maintien de l'actuel bâtiment monobloc d'une même hauteur sous corniche sur toute sa longueur; que pour ces mêmes raisons, la reconstruction d'un volume unique d'une hauteur comparable au bâtiment actuel et dont la toiture s'articulerait avec celui de l'ancienne conciergerie n'apparaît pas opportune; qu'ainsi organisé, le projet permet en outre d'assurer le raccord harmonieux avec l'immeuble n° 19 dont les gabarits sont anormalement bas au regard du contexte bâti; que pour ces motifs, il y a lieu de considérer que le projet est de nature à contribuer aux objectifs d'aménagement poursuivis par le GCU en préservant les caractéristiques historiques du centre, tout en densifiant le centre-ville;

Considérant que le projet est de nature à favoriser la mixité, ce qui implique notamment la création de logements de grande qualité, susceptibles d'accueillir une catégorie de population ayant déserté le centre pour y trouver confort et qualité de vie; que le projet prévoit également l'aménagement d'un appartement entièrement adaptable aux personnes à mobilité réduite (appartement A.01-niveau adaptable A+); que le projet est donc bien de nature à contribuer à la mixité et à la cohésion sociale à son échelle; que l'affectation du bien au logement collectif est nécessaire à la densification de la parcelle et contribue à la diversification de l'offre en matière de logement au sein d'une portion du territoire communal principalement affectée à l'habitation unifamiliale;

Considérant que la réalisation du programme implique nécessairement la modification des gabarits existants; que les gabarits proposés sont également nécessaires à une densification raisonnable pour assurer la viabilité d'un projet à cet endroit et la réaffectation d'une parcelle laissée à l'abandon depuis des années et dont la centralité incite à la valorisation;

Considérant que le maintien de l'immeuble existant n'est pas envisageable compte tenu de sa vétusté, et notamment de la présence de mérule; qu'en outre, il y a lieu de rappeler qu'il s'agit d'un bâtiment construit en 1907 ne répondant plus aux objectifs actuels de performance énergétique; que les structures de

l'immeuble apparaissent inadaptées à la création de logements multiples, notamment d'un point de vue sécurité et isolation acoustique; que le maintien du bâtiment impliquerait la réalisation de travaux d'un coût exorbitant pour un bâtiment dont les qualités architecturales sont à relativiser, s'inscrivant en rupture par rapport au contexte bâti et dont le traitement sanitaire n'offrirait aucune certitude; que pour ces raisons, il convient d'écarter l'alternative consistant à maintenir tout ou partie de la construction existante;

Considérant que les images de synthèse intégrant les conditions particulières imposées dans la décision querellée (dont extraits ci-dessous) démontrent le caractère adapté du projet dans son contexte;

(…)

Considérant que l'autorité compétente sur recours estime que les gabarits retenus, sont parfaitement justifiés compte tenu, d'une part, de la nécessité de densifier cette parcelle centrale, d'autre part, de l'articulation de la volumétrie des 3 ensembles (A-B-C) rappelant les larges parcelles caractérisant ce quartier de la Ville et enfin de l'opportunité de refermer le front de bâtisse sur l'alignement par le comblement de la dent creuse actuelle ayant soustrait le portail historique de sa vocation première (portail inclus dans un ensemble bâti); que comme il vient d'être exposé *supra*, l'Autorité de recours ne partage pas la position du Fonctionnaire Délégué quant à l'impression d'étouffement ou d'écrasement du portail monumental, mais au contraire considère qu'il est remis en valeur de manière opportune; (…) ».

La motivation permet aux requérants de comprendre pour quelles raisons leurs réclamations n'ont pas été suivies. La requête en annulation ne précise pas les points sur lesquels cette motivation serait insuffisante. En tant qu'elle reproche à l'acte attaqué de ne pas répondre aux réclamations sur ce point, la première branche du moyen manque en fait. Les critiques adressées au permis délivré en première instance sont dénuées de pertinence dès lors que la décision attaquée s'est substituée à la décision du collège. Il en va de même de celles qui sont dirigées contre « la politique du collège communal de la ville de Mons de densifier à l'excès le centre-ville ancien » alors que l'acte attaqué émane du ministre régional wallon compétent statuant sur recours.

3. Par ailleurs, le GCU de la ville de Mons énonce ce qui suit :

« Dans l'intra-muros prévaut d'abord le caractère historique de l'urbanisme, les objectifs de densités étant subsidiaires »,

et

« Le territoire de Mons intra-muros est constitué d'un périmètre, le plus ancien, compris à l'intérieur de la "Grande Voirie", et un périmètre périphérique au premier qui reprend les premières extensions du 19ème siècle, consécutives à la démolition de l'enceinte, en ce comprise partiellement, la face extérieure des boulevards de ceinture.

Dans l'aire A, la priorité est accordée à l'harmonisation avec le cadre historique : les constructions nouvelles ou les transformations doivent s'inscrire dans le rythme du parcellaire existant, avec comme impératif le respect des rythmes, ainsi qu'éventuellement des accidents et particularités, produits par l'histoire du

centre de Mons. On insiste également sur la préservation des ensembles historiques ou urbanistiques des boulevards et l'homogénéité des gabarits de ceux-ci.

Les fronts de bâtisse sont conservés en l'état tandis que les intérieurs d'îlots sont protégés de l'envahissement par les bâtiments annexes. Toutefois une certaine souplesse est laissée aux rez-de-chaussée à usage commercial. Le maintien des façades arrières des volumes principaux existants est cependant exigé. En effet, la densification de l'occupation est secondaire par rapport à la préservation d'un cadre de vie attractif en centre-ville ».

Si le GCU énonce que la densification de l'occupation est secondaire par rapport au caractère historique de l'urbanisme et à la préservation d'un cadre de vie attractif en centre-ville, la requête n'identifie, en revanche, aucune prescription qui interdirait de procéder à « une densification raisonnable d'une parcelle revêtant un caractère central tout en permettant la conservation du caractère verdoyant de l'arrière de la parcelle » et tout en en préservant les caractéristiques historiques du centre.

Contrairement à ce qu'affirment les parties requérantes, l'acte attaqué n'a pas décrété que l'objectif de densité prévaut sur celui d'un aménagement respectueux du contexte historique de référence.

L'acte attaqué prend par ailleurs en considération « le contexte de référence » du projet qui, du point de vue des gabarits présents dans la rue, est relativement disparate. À ce sujet, l'acte attaqué énonce notamment ce qui suit :

« Considérant que le bien se situe au cœur du centre historique de la Ville, dans le quartier de la Collégiale Sainte-Waudru et en bordure du site de l'enceinte castrale cernant le parc du Château et le Beffroi; qu'il est implanté sur les anciennes dépendances des Chanoinesses; que la rue, escarpée et pentue, rejoint la rampe Sainte-Waudru à la rue des Telliers; qu'elle dessert une dizaine d'habitations datant du 16 - 17ème siècles, dont certaines remaniées au 19ème, reprises également à l'IPMB, couvertes par des toiture en bâtière, de deux ou trois niveaux de baies en façade; que les matériaux de parement prédominant dans la rue sont la brique de ton brun-rouge ou la pierre enduite ou peinte de ton blanc, blanc crème et autres éléments décoratifs en pierre bleue; qu'un immeuble de rapport plus récent est situé à l'angle de la rue Gaillarmont, de trois niveaux + toiture et façades enduites de ton gris clair.

Considérant que l'implantation du bâti sur une rue en pente induit un rythme volumétrique particulier; que les niveaux sous corniche sont très variables; que les fronts bâtis ne présentent pas d'unité de gabarit mais leur succession sur la pente permet d'observer une certaine cohérence d'ensemble.

Considérant que le front bâti de la rue Notre-Dame Débonnaire situé en vis-à-vis de notre projet présente également des variations parfois assez marquées ».

L'affirmation des parties requérantes selon laquelle l'architecture proposée par le projet est « en totale discontinuité » avec le cadre bâti environnant n'est pas étayée ni démontrée.

4. En outre, l'article V.A.4.1., § 3, du GCU dispose que « Les hauteurs sont de minimum deux niveaux sous corniche, maximum quatre, dans le respect d'un raccord harmonieux avec le contexte de référence ».

La requête ne démontre pas que le projet n'est pas conforme à cette disposition en ce qui concerne le nombre d'étages. La prescription a été respectée que l'on tienne compte du nombre de niveaux à partir de la rue ou à partir de l'arrière de la construction projetée. Dans ces conditions, l'argumentation des parties requérantes relève de la critique de pure opportunité et non de légalité dès lors que l'acte attaqué s'en explique (page 126) et que l'erreur manifeste d'appréciation n'est pas démontrée.

5. Enfin, on ne peut pas déduire une violation du principe de *standstill* qui implique une diminution du niveau de protection, de l'existence de nombreuses « dérogations » au GCU et au GRU lorsque ces écarts sont acceptés, par un acte individuel, sans méconnaître ces instruments à valeur indicative et ne sont donc pas de nature à diminuer la protection offerte par ceux-ci. Dans l'hypothèse où ces dérogations ne seraient pas conformes au GCU ou au GRU, le moyen se confondrait avec celui qui critique la conformité à ces textes. Par ailleurs, la circonstance que le projet aurait été « fortement » critiqué dans les rapports de synthèse est dépourvue de pertinence pour établir l'existence d'une diminution sensible du niveau de protection.

6. La première branche n'est pas fondée.

Sur la deuxième branche

7. Contrairement à ce qu'affirment les parties requérantes, l'acte attaqué ne procède pas à une lecture tendancieuse de l'avis du fonctionnaire délégué compétent en première instance en énonçant que « les motivations justifiant les écarts aux articles V.A.3.3, § 1er, V.A.3.3, § 2, V.A.3.3, § 3, V.A.3.4, § 1er et V.A.8.2, § 3, du GCU développées dans l'avis du Collège se trouvent confortées et confirmées par l'analyse du fonctionnaire délégué compétent en première instance ».

En effet, dans son avis consigné dans le rapport de synthèse, le fonctionnaire délégué en première instance a considéré ce qui suit :

« Considérant que l'écart sollicité à l'article V.A. 3.3.,§1 ne concerne qu'une portion très réduite du développement des façades du projet qui d'une manière générale s'implante sur l'alignement, il s'agit d'un écart de faible ampleur en réponse à une situation locale spécifique;

Considérant que l'écart sollicité à l'article V.A.3.3., § 2 permet de proposer un nouveau front bâti qui prolonge et complète le front bâti existant déjà matérialisé significativement par la présence du portail;

Considérant qu'un écart est sollicité à l'article V.A.3.3., § 3 (profondeur d'un volume principal doit être limitée à 13 mètres), toutefois le projet demeure inscrit dans les limites de l'emprise prédominante de bâtisse de 15 m;

Considérant que l'écart sollicité à l'article V.A.3.4., § 1 (principe de construction en ordre fermé) porte sur l'implantation du volume principal en retrait de la limite mitoyenne au droit des immeubles n° 19 et 21 et sur la construction d'un volume secondaire implanté contre la façade latérale du volume principal;

Considérant que cet écart permet une gestion optimale de la différence de gabarit existant entre l'immeuble à construire et les bâtiments voisins (immeubles n° 19 et 21) en ne générant pas d'impact négatif significatif pour les propriétés voisines;

Considérant que l'écart sollicité à l'article V.A.8. 2., § 3 (2 accès parking) se justifie sur base de contraintes techniques afin d'éviter la création d'une rampe interne et de créer plus d'emplacements de parking afin de répondre aux besoins du voisinage et de ne créer aucun report de stationnement sur la voie publique ».

Le reste de cette partie de l'avis concerne les écarts à l'article V.A.3.6, § 2, et à l'article V.A.5.1, § 2, jugés non justifiés.

L'acte attaqué consacre une motivation détaillée aux écarts que le projet présente par rapport au GCU dans les termes suivants :

« Écarts et dérogations

Considérant que le dossier de demande est accompagné d'un rapport, daté du 07/07/17, intitulé : "Liste et motivation des dérogations et écarts";

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les écarts ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de s'écarter; qu'une dérogation ou un écart doit se justifier pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant que les motivations justifiant les écarts aux articles V.A.3.3, § l, V.A.3.3, § 2, V.A.3.3, § 3, V.A.3.4, § 1 et V.A.8.2, § 3 du GCU développées dans l'avis du Collège se trouvent confortées et confirmées par l'analyse du fonctionnaire délégué compétent en première instance;

Considérant que l'écart aux prescriptions relatives à l'implantation du projet (Articles V.A.3.3, § 1 & V.A.3.3, § 2, du GCU) tend à la reconstitution d'un front bâti dans le plan accueillant actuellement le portail ainsi qu'une partie du mur de clôture; que l'écart sollicité permettra de prolonger le front bâti existant à cet endroit, favorisant une articulation harmonieuse de la façade à rue du bloc A avec celle du bloc B; qu'il permettra en outre de combler une dent creuse présente dans le contexte bâti en ordre fermé, lequel n'accueille à cet endroit qu'un mur de clôture à hauteur d'un seul niveau; qu'en ce sens, l'écart permettra de se conformer au prescrit de l'article V.A.3.4, § 1, du GCU qui énonce le principe de construction en ordre fermé à cet endroit du territoire;

Considérant que l'écart sollicité tend à la protection et à la gestion du paysage bâti en déplaçant l'angle nord du nouveau bâtiment, favorisant de la sorte la mise en valeur du portail inscrit à l'inventaire du patrimoine depuis le bas de la rue; que la réalisation du projet tel qu'envisagé à cet endroit permettra également le maintien et l'amélioration de la zone de plantation existante au coin de la parcelle du projet;

Considérant que l'implantation d'un bâtiment sur l'alignement existant impliquerait la conception d'une façade épousant la courbe; qu'une telle solution s'inscrirait en rupture par rapport au contexte bâti de référence (centre ancien) et à la conception résolument classique des formes et volumétries retenues par le projet en façade à rue; que cette alternative aurait pour effet de dissimuler davantage le portail depuis le bas de la rue, au lieu de le mettre en valeur; que celle-ci supposerait la suppression de l'écrin de verdure existant au coin de la parcelle; qu'ainsi, la solution proposée par le demandeur permet une gestion optimale de l'angle;

Considérant que l'écart ne concerne qu'une portion restreinte du développement des façades et constitue une réponse à une spécificité du parcellaire à cet endroit;

Considérant qu'au regard de ces éléments, l'écart sollicité apparaît parfaitement justifié et de nature à contribuer à la réalisation optimale du projet à cet endroit;

Considérant que le projet s'écarte de la disposition relative à l'emprise prédominante de bâtisse à l'arrière (Articles V.A.3.3, § 3, du GCU) en ce que la limite des volumes principaux pour les façades arrières comprises entre ces deux volumes est établie au-delà de 13 m par rapport au plan des façades avant;

Considérant que l'autorité compétente sur recours estime cependant que l'écart sollicité est parfaitement justifié en l'espèce; qu'en effet, cet écart permet la création d'un patio constituant un apport en lumière assurant l'habitabilité de plusieurs appartements du bloc A; que la création de ce patio permet d'éviter l'établissement du bâti sur la limite des fonds voisins et donc de diminuer l'impact du projet sur ces propriétés (ensoleillement et intimité); que la création de ce patio a toutefois pour conséquence de réduire la profondeur de cinq appartements à cet endroit (A.O.1, A.l.1, A.2.1, A.3.1 et A.4.1); que l'établissement de la façade arrière de ces logements sur la limite des 15 m permet de maintenir des appartements spacieux sans porter atteinte de manière substantielle aux objectifs de la disposition du GCU;

Considérant qu'au droit du bloc C, le bâtiment existant est déjà établi en retrait par rapport au mitoyen du n° 19; que le projet prévoit de maintenir le retrait existant entre cette limite de propriété et le bâtiment projeté (bloc C); que le maintien de ce retrait implique d'augmenter la profondeur du volume principal pour permettre l'aménagement de trois appartements (C.0.2, C.1.2 et C.2.2); que cette solution permet la réalisation à cet endroit d'appartements à trois chambres, le solde du programme prévoyant beaucoup d'appartements de deux chambres; que l'écart sollicité est donc de nature à contribuer à la mixité du projet;

Considérant que la façade arrière comprise entre les blocs A et C est envisagée à une distance de 13.40 m; que l'accès au jardin par les parties communes du rez-de-chaussée est consommateur d'espace; qu'afin de compenser la perte de surface utile au niveau des séjours des logements, l'auteur de projet propose de décaler la façade arrière de 40 cm par rapport à la limite des 13.00 m; que cette solution permet de garantir l'aménagement d'espaces de vie confortables; que la suppression des espaces communs susmentionnés n'est pas opportune en ce qu'ils permettent d'assurer l'accès au jardin à l'ensemble des futurs habitants de l'immeuble;

Considérant qu'il convient de rappeler que le projet est appelé à s'inscrire dans un contexte particulier en ce qu'il est envisagé sur une parcelle de 41,61 ares dont

une partie importante est affectée à un vaste jardin; qu'il s'agit donc d'un cadre exceptionnel en milieu urbain; que l'écart sollicité n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité des espaces non bâtis situés en zone de cours et jardin, compte tenu de l'importance de leur surface par rapport à la surface bâtie; que le bâtiment existant présente également une façade arrière située à 13.50 m; que la façade arrière de l'auvent existant se situe à une distance de 19.08 m par rapport à la façade avant;

Considérant qu'au regard de ces éléments, l'autorité compétente sur recours considère que l'écart n'est pas de nature à mettre en péril les objectifs d'aménagement poursuivis par le GCU sur ce point; qu'elle considère que les particularités du site permettent de justifier l'écart à suffisance;

Considérant que les aménagements proposés respectent les lignes de force du paysage en ce que le rapport entre surfaces construites et zones de cour et jardin est équilibré; que le projet sera parfaitement intégré dans le contexte bâti et non bâti, tant côté rue que côté parc;

Considérant que l'autorité compétente sur recours considère que la solution retenue participe à la réalisation optimale du projet à cet endroit; qu'elle prend en compte le meilleur aménagement des lieux; qu'elle ne met pas en péril les objectifs de l'indication du GCU; qu'en effet, moins de 40 % du programme porte le volume principal à 15,00 m de profondeur, de sorte que le projet contribue à la protection du paysage bâti et non bâti; que des reculs opportuns sont maintenus par rapport aux immeubles n°s 13 et 19; que l'ensemble du projet demeure par ailleurs inscrit dans les limites de l'emprise prédominante de bâtisse de 15.00 m;

Considérant que le projet s'écarte de la disposition tendant à l'implantation des volumes principaux en mitoyenneté et prévoyant leur développement en ordre fermé (Article V.A.3.4, § 1, du GCU) en ce que le volume principal du projet ne s'implante pas en mitoyenneté au niveau du raccord avec les immeubles voisins de droite (n°s 19 et 21); qu'il ressort de l'examen du dossier que l'immeuble existant atteste déjà à cet endroit d'une articulation comparable avec les immeubles voisins;

Considérant que l'écart sollicité contribue au maintien de l'équilibre établi à cet endroit; qu'il participe à la gestion optimale de la différence de gabarit existant entre l'immeuble à construire et les immeubles voisins (n° 19 et 21); que cet écart n'est pas de nature à générer d'inconvénient négatif significatif pour ces propriétés, compte tenu de la situation actuelle et des incidences raisonnablement admissibles en centre-ville;

Considérant que l'écart sollicité est justifié au regard de la situation existante et du gabarit exceptionnellement bas de l'immeuble voisin (n° 19) eu égard au contexte bâti de référence; que le respect de la règle impliquerait de construire le volume principal de l'immeuble en limite mitoyenne; que cette solution serait toutefois susceptible d'incidences notables sur les fonds voisins : perte d'ensoleillement pour les parcelles voisines (n°s 19 et 21) et perte de vues pour les propriétés situées en vis-à-vis du projet (n°s 18 et 20);

Considérant que l'autorité compétente sur recours considère que cette alternative ne participerait pas au raccord harmonieux de l'immeuble projeté avec le bâtiment voisin;

Considérant par ailleurs que l'autorité compétente sur recours estime que cet écart contribue à la gestion et au respect des lignes de force du paysage; que cette implantation du pignon en retrait de la limite mitoyenne et l'organisation de décrochements du bâti tels qu'envisagés participeront à l'intégration du projet dans le contexte du centre ancien; qu'il ressort en effet de l'examen du contexte bâti que ce dernier est notamment caractérisé par une succession de façades

latérales formées par les pignons successifs de volumes implantés sur un relief marqué comme celui de la rue Notre-Dame Débonnaire et des rues avoisinantes;

Considérant que l'écart sollicité permet également de préserver les vues dont jouissent les immeubles sis en vis-à-vis du projet (n° 20 et 18); que le respect de la règle aurait au contraire pour effet de supprimer ces vues et d'impacter l'ensoleillement dont profitent ces habitations; que l'écart s'avère donc nécessaire à la réalisation optimale du projet;

Considérant que le projet s'écarte de la disposition relative au traitement des façades et limitant à une seule le nombre de baies d'accès de garage (Articles V.A.S.2, § 3, du GCU) en ce qu'il prévoit l'aménagement de deux baies permettant de desservir les niveaux de parking sous-terrain;

Considérant que l'autorité compétente sur recours estime que l'écart sollicité n'est pas de nature à porter à l'objectif d'aménagement poursuivi par la disposition du GCU en ce qu'elle tend à préserver les caractéristiques architecturales des façades existantes en centre ancien; qu'en effet, le projet prévoit de revoir intégralement la conception de la façade avant du projet; que pour rappel, le projet prévoit d'organiser une séquence blocs d'une largeur comparable au parcellaire des maisons de maître, fort présentes dans le contexte bâti de référence; que le percement de baies est envisagé dans deux blocs distincts (blocs B et C); qu'elles s'inscrivent donc chacune dans la façade de deux blocs matérialisés par un gabarit propre et clairement identifiables dans le paysage urbain comme deux immeubles distincts correspondant à deux résidences de logements; que l'implantation sur la pente de la rue et le traitement des façades renforce cette identification; que le percement de ces deux baies à plusieurs mètres l'une de l'autre et selon les modalités décrites ci-dessus ne donne aucunement l'impression d'une façade dénaturée; que les aménagements ainsi envisagés respectent les lignes de force du paysage et ne sont pas de nature à bouleverser les caractéristiques du bâti existant en centre ancien;

Considérant que l'écart se justifie au regard du contexte particulier dans lequel le projet est appelé à s'inscrire; qu'en effet la pente de la rue permet l'aménagement d'accès directs à chaque niveau de parking souterrain; que cette particularité permet d'offrir 53 emplacements de stationnement pour 23 unités de logement; que ce ratio est largement suffisant pour éviter tout report de stationnement sur le domaine public; qu'il est également de nature à contribuer à l'amélioration de la situation existante en offrant la possibilité à des riverains d'acquérir un emplacement de stationnement sur le domaine privé; que l'aménagement d'une seule baie d'accès au parking en sous-sol impliquerait la création d'une rampe intérieure de distribution des 2 niveaux; que l'offre en stationnement serait donc réduite à concurrence de l'espace à la réalisation de cet aménagement; que cette solution n'apparaît donc pas opportune; que l'écart est nécessaire à la réalisation optimale du projet;

Considérant que le Fonctionnaire délégué compétent en première instance estime que les écarts suivants ne sont pas justifiés:

- Article V.A.3.6, § 2 : minéralisation supérieure à 25 % de la superficie de l'emprise prédominante de bâtisse;

- Article V.A.5.1, § 2 : toiture doit être (en) harmonie avec le type de toiture propre aux constructions traditionnelles locales;

  § 3 : Inclinaison des toitures doit être à faîtage central;

Considérant qu'il rappelle dans son recours que les arguments à l'encontre du gabarit et des façades arrières ont été évoqués lors d'une réunion de projet qui

s’est tenue le 27 juin 2017 en ses bureaux, suite à une sollicitation de la SA THOMAS & PIRON HOME;

Considérant que le Fonctionnaire délégué ne partage pas l’analyse du Collège communal à cet égard;

Considérant que l’autorité compétente sur recours constate que le projet est conçu de manière asymétrique:

- volumétrie “traditionnelle” à versants côté voirie
- volumétrie cubique “fonctionnelle” vers l’intérieur de l’îlot;

Considérant en ce qui concerne l’écart à l’article V.A.3.6, § 2 que le Fonctionnaire délégué indique que le projet sollicité atteint une profondeur de 18 m en comptabilisant la profondeur des terrasses et même davantage en ce qui concerne les terrasses à l’arrière du noyau A (jusqu’à 8,7 m au-delà de la limite); que ce point est donc réexaminé;

Considérant que le projet atteint effectivement un taux de minéralisation de 52 %, soit une superficie supérieure au 25 % de l’emprise prédominante de bâtisse autorisés par le GCU;

Considérant qu’à l’analyse des documents joints à la demande, il est constaté que la situation existante présente déjà une profondeur de terrasse supérieure aux 18 m : profondeur de la construction existante en limite droite de 13,51 m + terrasse couverte de 5,58 m + zone terrasse, soit +/- 23 m de profondeur, et ce sans comptabiliser les chemins aménagés dans le parc; que la minéralisation de la parcelle en situation existante est de l’ordre de 56 % de l'emprise prédominante de bâtisse;

Considérant que le projet tel qu’envisagé implique donc une diminution de la minéralisation de l’ordre de 4 %; que la configuration des lieux et du bâti est telle qu’elle renvoie l’impression d’une parcelle fort peu bâtie et pourvue d’un vaste parc, ce qui est exceptionnel en milieu urbain;

Considérant que la minéralisation de la parcelle résulte finalement principalement de l’aménagement des chemins permettant l’accès au parc et de la minéralisation de l’espace entre celui-ci et la construction (création d’accès techniques utiles lors de déménagements, afin que cette manœuvre n’encombre pas la voirie publique et pour l’évacuation des résidents en cas d’incendie, notamment);

Considérant que le taux pourrait certes être réduit à +/- 31 % en supprimant les cheminements permettant la promenade dans le parc, mais donc finalement en contradiction avec l’usage d’une zone d’agrément partagé;

Considérant que l’autorité compétente sur recours se rallie à l’avis du Collège; que l’écart sollicité est valablement justifié;

Considérant que cet écart n’est pas de nature à vider l’indication du GCU de sa substance ni de porter atteinte à ses objectifs d’aménagement; qu’en effet, il convient de garder à l’esprit la dimension de la parcelle dans le calcul du taux de minéralisation; que pour rappel, la superficie de cette parcelle est de ± 41,61 ares; que le dépassement du taux indiqué dans le GCU résulte d’une volonté d’exploiter le parc comme espace de vie pour les futurs habitants en aménageant et en maintenant des voies de cheminement; qu’en ce sens, tous les sujets végétaux significatifs ont été recensés et seront préservés;

Considérant que le contexte particulier du projet, notamment les dimensions et la profondeur de la parcelle, établit un rapport équilibré entre la surface bâtie et la zone de cours et jardins; qu’il y a lieu de relever que la construction d’un bâtiment

d’une profondeur maximale de 15.00 m comme le permet le GCU, induirait également une minéralisation correspondant à 52 % de l'emprise prédominante de bâtisse; que le rapport entre les surfaces bâties et non bâties demeure favorable à la composition paysagère; que la solution retenue permet une densification raisonnable d’une parcelle centrale tout en favorisant le développement d’un vaste parc aux plantations anciennes et renouvelées; que l’autorité compétente sur recours considère que la minéralisation envisagée reste compatible avec le bon aménagement des lieux, compte tenu de l’importance de la zone non bâtie préservée pour l’aménagement du parc et le maintien et le renforcement de la zone boisée;

Considérant que les aménagements proposés sont parfaitement respectueux des lignes de force du paysage et s’inscrivent dans la composition paysagère du site; qu’ils permettront de valoriser un parc largement planté; que le parc ainsi envisagé constituera un lieu d’agrément de nature à offrir un cadre de vie de qualité aux futurs habitants; qu’il participera à la composition paysagère du site; que la fonction de cour et jardin sera ainsi maintenue au bénéfice d’un projet qui renforce l’habitat dans un esprit de l’utilisation parcimonieuse du sol; qu’au regard de ces motifs, il y a lieu de considérer que l’écart sollicité est parfaitement justifié et est de nature à permettre la réalisation optimale du projet à cet endroit;

Considérant que le projet s’écarte des dispositions relatives à la typologie des toitures (Articles V.A.5.1, §§ 2 et 3, du GCU et 396 du GRU) en ce que les volumes principaux du projet sont couverts de toitures à deux versants dont le faitage n’est pas central, le versant côté jardin étant prolongé par des toitures plates;

Considérant que l’écart sollicité n’est pas de nature à mettre en péril l’objectif de ces dispositions qui tendent à assurer l’harmonie du contexte bâti au niveau du type de toiture; qu’en effet, le projet est envisagé selon une conception classique côté rue, où les volumes sont recouverts de toitures à versants, tandis que les toitures plates sont développées côté parc; que cette solution a pour effet que depuis la rue, les toitures à versants sont celles qui sont principalement perceptibles; que l’absence de position centrale du faîtage est également pratiquement imperceptible depuis l’espace public; qu’en réalité, seule la toiture plate du volume implanté en mitoyenneté du n° 19 est visible depuis le bas de la rue; que l’article V.A.5.1, § 5, du GCU autorise toutefois le recours à une toiture plate de petite dimension servant de transition pour des volumes couverts par des toitures à versants ou des terrasses accessibles;

Considérant que le choix des toitures plates permet l’aménagement de terrasses et toitures végétalisées, assurant la transition entre le contexte bâti et l’écrin de verdure présent dans le parc; que cet aménagement sera de nature à contribuer à la gestion et à la protection des paysages bâtis et non bâtis et à la réalisation optimale du projet à cet endroit;

Considérant que cet écart est opportun en ce qu’il permet d’éviter d’augmenter inutilement des volumes de toitures et les niveaux susceptibles de porter des ombres sur les propriétés voisines et celles situées en vis-à-vis du projet; que le recours à la toiture plate contribue en outre à la performance énergétique des bâtiments;

Considérant que les toitures plates couvrant les volumes principaux sont pratiquement imperceptibles depuis tout espace public, en ce compris le parc du Château et le Beffroi, compte tenu de l’important couvert végétal présent à l’arrière de la parcelle et à la végétalisation de certaines toitures; que seule une vue limitée sur ces aménagements existe depuis la lanterne du Beffroi, soit depuis un espace inaccessible au public;

Considérant que l’examen du contexte bâti atteste déjà en plusieurs endroits de l’usage de toitures plates (voir photo ci-dessous); que cette solution n’est donc pas de nature à bouleverser notablement l’harmonie du contexte bâti existant en centre ancien;

Considérant que le contexte est caractérisé par un centre ancien bien préservé principalement constitué de rues et ruelles étroites, d’un bâti serré à l’alignement qui structurent l’espace public et les zones de cours et jardins sont en général bien préservées;

Considérant que divers permis d’urbanisme ont été délivrés à Mons pour des bâtiments présentant des toitures plates (ex : extension du rectorat de l'UMons rue Roland de Lassus) ».

8. L’article D.IV.5 du CoDT dispose comme suit :

« Un permis ou un certificat d’urbanisme n° 2 peut s’écarter du schéma de développement du territoire lorsqu’il s’applique, d’un schéma de développement pluricommunal, d’un schéma de développement communal, d’un schéma d’orientation local, d’une carte d’affectation des sols, du contenu à valeur indicative d’un guide ou d’un permis d’urbanisation moyennant une motivation démontrant que le projet :

1° ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d’aménagement du territoire ou d’urbanisme contenus dans le schéma, la carte d’affectation des sols, le guide ou le permis d’urbanisation;

2° contribue à la protection, à la gestion ou à l’aménagement des paysages bâtis ou non bâtis ».

Le moyen ne précise pas, en sa deuxième branche, en quoi ces conditions ne sont pas remplies si ce n’est par des considérations d’opportunité sans démontrer concrètement une erreur manifeste d’appréciation (minéralisation de la parcelle et terrasses).

9. Contrairement à ce qu’affirment les parties requérantes, la motivation des écarts expose de manière non stéréotypée les raisons pour lesquelles la partie adverse considère à la fois que le projet ne compromet pas les objectifs de développement territorial, d’aménagement du territoire ou d’urbanisme et qu’il contribue à la protection, à la gestion ou à l’aménagement des paysages bâtis ou non bâtis.

Le guide communal est un document à valeur indicative (article D.III.8 du CoDT); un permis d’urbanisme peut s’en écarter aux conditions qu’énonce l’article D.IV.5 du CoDT. Les arguments que les parties requérantes développent et la jurisprudence qu’elles invoquent sont en principe dénués de pertinence en ce qu’elles ont trait au régime des dérogations.

On ne voit pas quel principe ou quelle norme le permis attaqué a méconnus en justifiant les écarts accordés en se référant à « la réalisation optimale du projet ».

Le permis attaqué ne justifie pas l'écart par la seule existence d'une contrainte économique ni de contraintes financières qu'il n'évoque pas. En revanche, il prend en compte « le meilleur aménagement des lieux » lorsque son auteur considère que la solution retenue participe à la réalisation optimale du projet à cet endroit ou encore « l'intégration optimale du projet à cet endroit ». Ainsi, la réalisation optimale du projet est bien envisagée d'un point de vue urbanistique – sa bonne intégration dans l'environnement – et non pas exclusivement financier.

L'acte attaqué n'avait pas à répondre à une contre-proposition émanant de l'un des réclamants dès lors que celle-ci portait sur un projet qui n'est pas équivalent à celui qui fait l'objet de la demande de permis.

L'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles son auteur estime que l'implantation en mitoyenneté de la partie droite du bloc C ne lui apparaît pas opportune même si celle-ci se révèle techniquement réalisable. Du reste, l'impact sur l'arrière de la maison située au n° 13 découle du percement de baies dans le pignon latéral et non directement, comme telle, de l'implantation en retrait (même si celle-ci permet cela).

Lorsque l'acte attaqué affirme que l'écart n'est pas de nature à générer d'inconvénient négatif significatif pour les propriétés voisines (page 102), c'est à propos de l'écart relatif au principe de l'implantation en mitoyenneté et le développement en ordre fermé mais non pas dans la motivation consacrée au percement de baies dans le pignon latéral.

Pour le reste, l'écart par rapport à l'implantation des volumes principaux en mitoyenneté sera examiné avec la quatrième branche du moyen.

10. Sous cette réserve, la deuxième branche n'est pas fondée.

Sur la troisième branche du moyen

11. La troisième branche du moyen manque partiellement en fait dès lors qu'il ressort de la lecture de l'acte attaqué que son auteur s'efforce de démontrer, pour chaque écart accordé, que le projet respecte les objectifs du GCU et du GRU et ne les dénature pas.

Ainsi, en ce qui concerne l'écart accordé par rapport à la disposition relative à l'emprise prédominante de bâtisse à l'arrière (article V.A.3.3, § 3, du GCU) que critique plus particulièrement la troisième branche du moyen, le permis attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le projet s'écarte de la disposition relative à l'emprise prédominante de bâtisse à l'arrière (article V.A.3.3 § 3 du GCU) en ce que la limite des volumes principaux pour les façades arrières comprises entre ces deux volumes est établie au-delà de 13 m par rapport au plan des façades avant;

Considérant que l'autorité compétente sur recours estime cependant que l'écart sollicité est parfaitement justifié en l'espèce; qu'en effet, cet écart permet la création d'un patio constituant un apport en lumière assurant l'habitabilité de plusieurs appartements du bloc A; que la création de ce patio permet d'éviter l'établissement du bâti sur la limite des fonds voisins et donc de diminuer l'impact du projet sur ces propriétés (ensoleillement et intimité); que la création de ce patio a toutefois pour conséquence de réduire la profondeur de cinq appartements à cet endroit (A.O.1, A.l.1, A.2.1, A.3.1 et A.4.1); que l'établissement de la façade arrière de ces logements sur la limite des 15 m permet de maintenir des appartements spacieux sans porter atteinte de manière substantielle aux objectifs de la disposition du GCU;

Considérant qu'au droit du bloc C, le bâtiment existant est déjà établi en retrait par rapport au mitoyen du n° 19; que le projet prévoit de maintenir le retrait existant entre cette limite de propriété et le bâtiment projeté (bloc C); que le maintien de ce retrait implique d'augmenter la profondeur du volume principal pour permettre l'aménagement de trois appartements (C.0.2, C.1.2 et C.2.2); que cette solution permet la réalisation à cet endroit d'appartements à trois chambres, le solde du programme prévoyant beaucoup d'appartements de deux chambres; que l'écart sollicité est donc de nature à contribuer à la mixité du projet;

Considérant que la façade arrière comprise entre les blocs A et C est envisagée à une distance de 13.40 m; que l'accès au jardin par les parties communes du rez-de-chaussée est consommateur d'espace; qu'afin de compenser la perte de surface utile au niveau des séjours des logements, l'auteur de projet propose de décaler la façade arrière de 40 cm par rapport à la limite des 13.00 m; que cette solution permet de garantir l'aménagement d'espaces de vie confortables; que la suppression des espaces communs susmentionnés n'est pas opportune en ce qu'ils permettent d'assurer l'accès au jardin à l'ensemble des futurs habitants de l'immeuble;

Considérant qu'il convient de rappeler que le projet est appelé à s'inscrire dans un contexte particulier en ce qu'il est envisagé sur une parcelle de 41,61 ares dont une partie importante est affectée à un vaste jardin; qu'il s'agit donc d'un cadre exceptionnel en milieu urbain; que l'écart sollicité n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité des espaces non bâtis situés en zone de cours et jardin, compte tenu de l'importance de leur surface par rapport à la surface bâtie; que le bâtiment existant présente également une façade arrière située à 13.50 m; que la façade arrière de l'auvent existant se situe à une distance de 19.08 m par rapport à la façade avant;

Considérant qu'au regard de ces éléments, l'autorité compétente sur recours considère que l'écart n'est pas de nature à mettre en péril les objectifs d'aménagement poursuivis par le GCU sur ce point; qu'elle considère que les particularités du site permettent de justifier l'écart à suffisance;

Considérant que les aménagements proposés respectent les lignes de force du paysage en ce que le rapport entre surfaces construites et zones de cours et jardins

est équilibré; que le projet sera parfaitement intégré dans le contexte bâti et non bâti, tant côté rue que côté parc;

Considérant que l'autorité compétente sur recours considère que la solution retenue participe à la réalisation optimale du projet à cet endroit; qu'elle prend en compte le meilleur aménagement des lieux; qu'elle ne met pas en péril les objectifs de l'indication du GCU; qu'en effet, moins de 40 % du programme porte le volume principal à 15,00 m de profondeur, de sorte que le projet contribue à la protection du paysage bâti et non bâti; que des reculs opportuns sont maintenus par rapport aux immeubles n° 13 et 19; que l'ensemble du projet demeure par ailleurs inscrit dans les limites de l'emprise prédominante de bâtisse de 15.00 m ».

Ces motifs détaillés permettent de comprendre que l'autorité a estimé que l'écart ne porte pas atteinte de manière substantielle aux objectifs de la disposition du GCU et tient compte du contexte particulier dans lequel s'insère le projet, de même qu'elle précise que les aménagements proposés respectent les lignes de force du paysage. Il n'est pas interdit à l'autorité administrative qui est appelée à se prononcer sur une demande de permis unique d'avoir égard entre autres à des considérations économiques (article D.I.1, § 1er, alinéa 3, du CoDT). Il n'y a pas lieu d'avoir égard aux terrasses pour calculer l'emprise du volume (article V.A.3.3, § 3, du GCU, lequel vise la profondeur des volumes).

Il en va de même en ce qui concerne la typologie des toitures que l'auteur de l'acte attaqué examine dans les termes suivants :

« Considérant que le projet s'écarte des dispositions relatives à la typologie des toitures (Articles V.A.5.1, §§ 2 et 3, du GCU et 396 du GRU) en ce que les volumes principaux du projet sont couverts de toitures à deux versants dont le faitage n'est pas central, le versant côté jardin étant prolongé par des toitures plates;

Considérant que l'écart sollicité n'est pas de nature à mettre en péril l'objectif de ces dispositions qui tendent à assurer l'harmonie du contexte bâti au niveau du type de toiture; qu'en effet, le projet est envisagé selon une conception classique côté rue, où les volumes sont recouverts de toitures à versants, tandis que les toitures plates sont développées côté parc; que cette solution a pour effet que depuis la rue, les toitures à versants sont celles qui sont principalement perceptibles; que l'absence de position centrale du faîtage est également pratiquement imperceptible depuis l'espace public; qu'en réalité, seule la toiture plate du volume implanté en mitoyenneté du n° 19 est visible depuis le bas de la rue; que l'article V.A.5.1, § 5, du GCU autorise toutefois le recours à une toiture plate de petite dimension servant de transition pour des volumes couverts par des toitures à versants ou des terrasses accessibles;

Considérant que le choix des toitures plates permet l'aménagement de terrasses et toitures végétalisées, assurant la transition entre le contexte bâti et l'écrin de verdure présent dans le parc; que cet aménagement sera de nature à contribuer à la gestion et à la protection des paysages bâtis et non bâtis et à la réalisation optimale du projet à cet endroit;

Considérant que cet écart est opportun en ce qu'il permet d'éviter d'augmenter inutilement des volumes de toitures et les niveaux susceptibles de porter des ombres sur les propriétés voisines et celles situées en vis-à-vis du projet; que le

recours à la toiture plate contribue en outre à la performance énergétique des bâtiments;

Considérant que les toitures plates couvrant les volumes principaux sont pratiquement imperceptibles depuis tout espace public, en ce compris le parc du Château et le Beffroi, compte tenu de l'important couvert végétal présent à l'arrière de la parcelle et à la végétalisation de certaines toitures; que seule une vue limitée sur ces aménagements existe depuis la lanterne du Beffroi, soit depuis un espace inaccessible au public;

Considérant que l'examen du contexte bâti atteste déjà en plusieurs endroits de l'usage de toitures plates (voir photo ci-dessous); que cette solution n'est donc pas de nature à bouleverser notablement l'harmonie du contexte bâti existant en centre ancien;

Considérant que le contexte est caractérisé par un centre ancien bien préservé principalement constitué de rues et ruelles étroites, d'un bâti serré à l'alignement qui structurent l'espace public et les zones de cours et jardins sont en général bien préservées;

Considérant que divers permis d'urbanisme ont été délivrés à Mons pour des bâtiments présentant des toitures plates (ex: extension du rectorat de l'UMons rue Roland de Lassus) ».

12. Le motif selon lequel les toitures plates ne seront pas visibles « depuis l'espace public » n'est pas démenti par l'assertion selon laquelle les « riverains en face du projet percevront directement la toiture plate de la partie du bloc A implantée dans la butte du château au-dessus de la conciergerie ». Pour le reste, l'acte attaqué précise lui-même que la toiture plate du volume implanté en mitoyenneté du n° 19 est visible depuis le bas de la rue. Par ailleurs, ce type de toiture est admissible dans les conditions prévues par l'article V.A.5.1, § 5, du GCU, qui dispose comme suit :

« Les toitures plates ou en pente faible de maximum 20° sont autorisées pour les volumes secondaires adossés à l'arrière des volumes principaux à condition qu'elles ressortent d'une pratique attestée dans le contexte bâti proche. Elles sont admises également lorsqu'elles sont de petites dimensions et qu'elles servent de transition entre des volumes couverts par des toitures à versants ou encore de terrasses accessibles. La transformation d'un volume secondaire par suppression de la toiture à versants de ce volume est interdite, y compris en cas d'augmentation du gabarit construit ».

Il n'est donc pas exact d'affirmer que les toitures plates ne sont admises par le GCU que pour « les bâtiments de petite dimension » .

Les parties requérantes ne démontrent pas l'inexactitude des considérants qu'elles critiquent. Ainsi, l'existence en plusieurs endroits de l'usage de toitures plates est illustrée par une photographie de la terrasse située rue des Telliers, n° 5, soit une rue située à proximité immédiate de la rue Notre-Dame Débonnaire. Les parties requérantes n'expliquent pas pourquoi cette réalisation ne

concerne pas le contexte proprement dit du projet au point de ne pas pouvoir servir d'exemple.

13. Il importe peu que l'acte attaqué ne relate pas le contenu du courrier du 20 février 2018 du conseil du promoteur dont il fait état dès lors que l'acte attaqué est pourvu d'une motivation propre qui suffit à le justifier. Il ne ressort d'ailleurs pas des considérants de l'acte attaqué que son auteur a eu l'intention de se fonder sur ce courrier ou sur la plaquette de présentation du projet, laquelle a pour seul objet de présenter l'arrière de la construction en projet de telle sorte que la partie adverse n'a pu être induite en erreur.

14. Le motif selon lequel « l'immeuble comporte, par rapport au niveau du jardin [arrière] de la propriété, 2 niveaux de sous-sol et 5 niveaux maximum hors sol » n'est pas contredit par l'affirmation que les deux parkings-garages sont hors sol du côté de la rue. La partie adverse n'a pas pu être trompée à propos de cette configuration des lieux qui est abondamment illustrée dans le dossier administratif.

15. Il n'est pas exact d'écrire que l'avis de la CCATM était conditionné par une réduction des gabarits.

16. Les parties requérantes soutiennent que deux membres de la commission consultative avaient un conflit d'intérêts mais n'identifient que l'un des deux en la personne de H.M.

De manière générale, l'impartialité d'un organe collégial ne peut être mise en cause que si, d'une part, des faits précis qui font planer des soupçons de partialité sur un ou plusieurs membres de ce collège peuvent être légalement constatés et que, d'autre part, il ressort des circonstances que la partialité de ce ou de ces membres a pu influencer l'ensemble du collège.

Le principe général d'impartialité doit être appliqué à tout organe de l'administration active et ce, même s'il ne s'agit que d'un organe consultatif chargé d'éclairer l'autorité compétente par un simple avis ou une proposition de décision. Il suffit qu'une apparence de partialité ait pu susciter chez le requérant un doute légitime quant à l'aptitude à aborder sa cause en toute impartialité. Cependant, ce principe ne s'applique que dans la mesure où il se concilie avec la nature spécifique, et notamment avec la structure de l'administration active.

En l'espèce, il n'est pas contesté que H.M. a siégé en qualité de membre lors de la séance du 21 août 2017 de la CCATM alors que, selon les dires des parties requérantes, « il était associé directement au projet en sa qualité d'architecte

paysagiste », ce qui est confirmé par la partie intervenante dans son dernier mémoire, laquelle indique que cette personne a établi un rapport dendrologique dans le cadre du projet et l'a exposé à la commission consultative.

L'avis favorable conditionnel a, selon le procès-verbal de séance, été adopté par 8 voix pour et une voix contre.

Le procès-verbal de la séance du 21 août 2017 de la CCATM présente, en ce qui concerne le projet litigieux, plusieurs anomalies. L'acte attaqué fait déjà état d'une erreur matérielle concernant la présence d'E.T. qui n'est pas signalé parmi les membres présents mais qui a signé la feuille des présences. Le total des présents s'élevait donc à dix membres pour neuf votes, ce qui laisse supposer qu'un membre n'a pas participé au vote. Ce procès-verbal ne permet cependant pas d'identifier cette personne.

Un mail du 6 juillet 2018, soit postérieur à l'acte attaqué, émanant d'un attaché architecte à la cellule urbanisme, gestion territoriale et économique mentionne ce qui suit :

« Onze membres ont signé la liste dont dix de ceux-ci avaient valablement droit de vote.
L'avis – favorable - a été remis sur le dossier dont ici question par 8 votes favorables, 1 vote défavorable et une abstention.
11 membres étaient présents dont un suppléant n'ayant pas le droit de vote (M.G.) car il était le suppléant de M.B., effectif, qui était présent.
Donc 10 membres votants sur l'assemblée pour le dossier TP.
Seules 9 personnes ont votés sur le dossier T et P (8 favorable + 1 défavorable) : M.M., G.H., E.T., B.B., H.H., D.F., C.L., X.P., P.C.; puisqu'1 personne s'est abstenue (H.M.) mais cela n'est pas précisé dans le PV.
En somme, pour le dossier TP, il aurait dû être mentionné : 8 favorable, 1 défavorable, 1 abstention. (soit 10 membres votants puisque M.G. ne pouvait pas voter).

Ni M.B., ni M^me^ J. n'était présents à la séance. (La flèche est informative et veut dire qu'il est prévu que M^me^ J. remplace M.B. démissionnaire).

Il est à noter que lorsque le nombre majoritaire des membres votants favorable est supérieur aux abstentions ou avis défavorable, le vote est jugé favorable.

Les manquements au PV, certes bien regrettables, ne modifient nullement le vote des membres puisqu'il reste favorable et ce, avec ou sans ceux-ci ».

Selon ce mail, le sieur H.M. se serait abstenu lors du vote. Cette abstention ne figure cependant pas au procès-verbal de la séance. Il n'apparaît en tout cas pas que l'intéressé a quitté la séance au moment du vote. Par ailleurs, il est établi que cette personne est intéressée au projet et a participé aux débats de la commission. L'affirmation qu'elle s'est contentée d'exposer et expliquer son rapport dendrologique aux autres membres de la commission n'est pas étayée. En tout état

de cause, outre qu'il n'est pas établi avec certitude que cette personne n'a pas participé aux votes, l'absence de toute relation des discussions dans le procès-verbal de séance, ne permet pas de déterminer quel fut son degré de participation aux discussions ayant précédé le vote. Partant, sa présence en qualité de membre de la commission consultative, alors qu'il est également intéressé au projet est de nature à faire planer un doute sur l'impartialité qui est attendue de la CCATM.

L'acte attaqué se fonde sur l'avis favorable conditionnel de la CCATM, qu'il vise dans son préambule. Rien n'indique que son auteur ne l'a pris en considération qu'en ce qui concerne les conditions que la commission suggère. Par ailleurs, il importe peu de déterminer si cet avis était ou non obligatoire, dès lors que l'auteur de l'acte attaqué a entendu s'y référer.

Par conséquent, le grief est fondé.

17. S'agissant des critiques que les parties requérantes émettent au sujet de l'interprétation de l'avis du fonctionnaire délégué, à propos de la motivation de l'intégration du projet dans le paysage et en ce qui concerne les considérations économiques, elles ont été examinées dans le cadre de la deuxième branche.

Enfin, pour les raisons exposées ci-dessus, le moyen est irrecevable en tant qu'il dénonce la violation de la Convention de Florence.

18. La troisième branche du moyen est partiellement fondée en ce qui concerne la composition de la CCATM.

Sur la quatrième branche du moyen

19. Telle qu'elle est développée dans la requête unique, la quatrième branche critique les écarts consentis aux prescriptions du GCU relatives à l'implantation des volumes principaux en mitoyenneté et prévoyant leur développement en ordre fermé ainsi que la création de vues dans le pignon latéral droit du volume C. Sont visées, les relations entre le projet et les habitations situées aux n°s 18, 19, 20 et 21 de la rue Notre-Dame Débonnaire.

Les considérations que le mémoire en réplique consacre à l'ensoleillement des maisons situées aux n°s 12, 13 et 14 de la même rue sont nouvelles et partant irrecevables dans le cadre de l'examen de la quatrième branche.

20. Il convient de distinguer la problématique de l'écart à la prescription relative à l'implantation en mitoyenneté et la question des vues sur le fonds voisin

du n° 21. Ces questions, qui mettent en jeu des dispositions différentes du GCU, sont distinctes même si les requérants estiment que la solution du décalage n'est adoptée que pour permettre la création de vues sur le pignon latéral en respectant les distances prévues par le Code civil.

L'arrêté attaqué justifie l'écart accordé par rapport à l'implantation des volumes principaux en mitoyenneté et prévoyant leur développement en ordre fermé (article V.A.3.4, § 1er, du GCU) comme suit :

« Considérant que le projet s'écarte de la disposition tendant à l'implantation des volumes principaux en mitoyenneté et prévoyant leur développement en ordre fermé (Article V.A.3.4, § 1, du GCU) en ce que le volume principal du projet ne s'implante pas en mitoyenneté au niveau du raccord avec les immeubles voisins de droite (n°s 19 et 21); qu'il ressort de l'examen du dossier que l'immeuble existant atteste déjà à cet endroit d'une articulation comparable avec les immeubles voisins;

Considérant que l'écart sollicité contribue au maintien de l'équilibre établi à cet endroit; qu'il participe à la gestion optimale de la différence de gabarit existant entre l'immeuble à construire et les immeubles voisins (n°s 19 et 21); que cet écart n'est pas de nature à générer d'inconvénient négatif significatif pour ces propriétés, compte tenu de la situation actuelle et des incidences raisonnablement admissibles en centre-ville;

Considérant que l'écart sollicité est justifié au regard de la situation existante et du gabarit exceptionnellement bas de l'immeuble voisin (n° 19) eu égard au contexte bâti de référence; que le respect de la règle impliquerait de construire le volume principal de l'immeuble en limite mitoyenne; que cette solution serait toutefois susceptible d'incidences notables sur les fonds voisins : perte d'ensoleillement pour les parcelles voisines (n°s 19 et 21) et perte de vues pour les propriétés situées en vis-à-vis du projet (n°s 18 et 20);

Considérant que l'autorité compétente sur recours considère que cette alternative ne participerait pas au raccord harmonieux de l'immeuble projeté avec le bâtiment voisin;

Considérant par ailleurs que l'autorité compétente sur recours estime que cet écart contribue à la gestion et au respect des lignes de force du paysage; que cette implantation du pignon en retrait de la limite mitoyenne et l'organisation de décrochements du bâti tels qu'envisagés participeront à l'intégration du projet dans le contexte du centre ancien; qu'il ressort en effet de l'examen du contexte bâti que ce dernier est notamment caractérisé par une succession de façades latérales formées par les pignons successifs de volumes implantés sur un relief marqué comme celui de la rue Notre-Dame Débonnaire et des rues avoisinantes;

Considérant que l'écart sollicité permet également de préserver les vues dont jouissent les immeubles sis en vis-à-vis du projet (n°s 20 et 18); que le respect de la règle aurait au contraire pour effet de supprimer ces vues et d'impacter l'ensoleillement dont profitent ces habitations; que l'écart s'avère donc nécessaire à la réalisation optimale du projet ».

La disposition du GCU dont le projet s'écarte est libellée comme suit :

« Principe de construction en ordre fermé. Les volumes principaux sont implantés sur les limites mitoyennes latérales. Leur développement se fait en ordre fermé. Il

est admis de s'écarter de cette obligation dans les cas où l'ordre ouvert confirme un état de fait historique, mais les volumes secondaires sont de toute manière implantés contre les façades arrières des volumes principaux ».

Le projet s'écarte de cette prescription en ce que la façade latérale droite est en décrochage par rapport à la limite mitoyenne à partir du niveau 1. Aux niveaux -2, -1 et du rez-de-chaussée, la façade est mitoyenne au n° 19 et à l'annexe du n° 21 ainsi qu'au mur mitoyen du n° 21 sur une profondeur d'environ 13 mètres pour une hauteur légèrement supérieure au faîte du n° 19.

21. La critique que formulent les parties requérantes dans la quatrième branche est difficilement compréhensible dès lors que le projet prévoit effectivement un module de liaison sur une partie de la profondeur du bâtiment et que la servitude grevant uniquement l'immeuble situé au n° 19 est *a priori* étrangère à l'application de la prescription précitée.

La création du module de liaison sur toute la profondeur de la construction projetée, que réclament les parties requérantes, n'est au demeurant pas de nature à empêcher la création d'un décrochage aux hauteurs supérieures avec ouverture aux étages de baies dans le pignon latéral.

Le motif selon lequel la situation existante présente une articulation comparable avec les immeubles voisins est exact. Il vise l'articulation des constructions et non la création de nouvelles vues sur le fonds du n° 21.

Par ailleurs, la pertinence de la comparaison que l'acte attaqué établit avec la situation existante ne peut pas être écartée d'office pour la raison qu'il s'agit d'une reconstruction puisque la prescription précitée se réfère elle-même à un état de fait historique.

22. Les parties requérantes contestent le critère de l'existant en arguant que s'il devait être construit aujourd'hui, l'hôtel du Gouverneur, voué à la démolition, ne serait pas autorisé puisqu'il ne respecte pas les prescriptions du GCU. Elles évoquent une situation « contrastante » combattue par les objectifs du GCU. Elles ne précisent cependant pas en quoi le bâtiment préexistant, dont la construction est bien antérieure à l'adoption du GCU ne « respecte » pas certaines prescriptions du GCU en termes de hauteurs ou d'articulation avec les constructions voisines des n°s 19 et 21, sauf l'écart accordé.

Lorsqu'il considère que cet écart n'est pas de nature à générer d'inconvénient négatif significatif pour les propriétés voisines, l'auteur de l'acte attaqué vise uniquement l'écart par rapport à la prescription relative à l'implantation

en mitoyenneté et non la création de vues nouvelles sur le fonds voisin, question qui est abordée dans une autre partie de la décision.

L'acte attaqué est motivé en la forme en ce qui concerne l'aspect paysager de l'écart en affirmant que celui-ci contribue à la gestion et au respect des lignes de force du paysage conformément à l'article D.IV.5 du CoDT, sans que les parties requérantes apportent la preuve d'une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

En revanche, le motif selon lequel le respect de la règle entraînerait une perte d'ensoleillement pour les propriétés voisines situées aux n°s 19 et 21 est critiquable dès lors que le mur mitoyen se situerait alors au nord-ouest des jardins de ces propriétés et n'impacterait *a priori* pas les habitations.

La « suppression » des vues dont bénéficient les immeubles sis de l'autre côté de la rue et l'impact sur leur ensoleillement qu'évoque l'acte attaqué, sont des motifs peu adéquats dans la mesure où ils semblent viser l'hypothèse d'une construction en mitoyenneté sur toute la largeur de la parcelle à cet endroit et sur toute la hauteur du volume principal, alors que ce n'est pas ce qui était demandé par les riverains dans les réclamations.

23. L'arrêté attaqué est par ailleurs motivé comme suit en ce qui concerne l'impact du projet sur l'intimité des fonds voisins :

« Considérant qu'à propos de l'impact du projet sur l'intimité des fonds situés en vis-à-vis, il y a lieu de rappeler que l'immeuble existant a été affecté durant de nombreuses années à la résidence, à l'exception de la période durant laquelle il a accueilli la Cour du Travail, qu'il est ainsi actuellement percé de multiples baies en façades à rue, de même qu'en toiture du côté de sa façade latérale droite; que le projet prévoyant une affectation au logement, ses incidences sur les propriétés situées en vis-à-vis - de l'autre côté de la rue Notre-Dame Débonnaire - sont comparables à la situation actuelle et raisonnablement admissible dans un quartier accueillant majoritairement des immeubles affectés à l'habitation et à l'exercice de professions libérales; que l'impact limité des baies aménagées en façade à rue est par ailleurs typique de toute situation de vis-à-vis en centre urbain et, par conséquent, admissible et raisonnablement prévisible à l'heure de la densification raisonnée;

Considérant qu'en ce qui concerne l'impact du projet sur l'intimité du fonds du n° 21, il y a lieu de rappeler que le pignon actuel est percé de baies au niveau de la toiture, ainsi qu'en atteste l'annexe 4 du recours de Monsieur L.; que des vues existent déjà à ce jour en direction de son fonds depuis ces baies;

Considérant que la solution tendant à l'aménagement d'un pignon aveugle n'est pas opportune en l'espèce;

Considérant, en effet, que le GCU de la Ville de Mons précise en page 51 les hypothèses dans lesquelles la création d'un pignon aveugle peut être admise :

“ La création de murs pignons aveugles ou de façades latérales dépassant nettement le niveau des constructions préexistantes est la caractéristique d’un environnement bâti où un gabarit ancien est progressivement remplacé par un gabarit neuf plus important. Cette situation ne peut être admise que lorsqu’il existe une intention affirmée d’augmentation des gabarits décidée par la planification de l’autorité publique”;

Considérant que cette hypothèse n’est pas applicable en l’espèce; qu’en effet, il y a lieu de préciser l’existence d’une servitude de *non aedificandi* qui grève l’immeuble sis au n° 19 de la rue Notre Dame Débonnaire au profit du n° 20 situé en face et selon laquelle il ne peut être construit au-delà du gabarit actuel de l’immeuble; que l’impossibilité de construire contre la mitoyenneté de la propriété du demandeur est donc durablement instaurée par cette servitude; qu’il en résulte qu’en l’état, la disposition susmentionnée du GCU ne trouve pas à s’appliquer, de sorte que la création d’un pignon aveugle doit être écartée; que, par ailleurs, la solution retenue par le demandeur s’avère d’autant plus opportune qu’elle permet de ménager des vues au profit de certaines habitations établies en face du projet (n^{os} 18 et 20); que la situation envisagée par le projet pour gérer le raccord en mitoyenneté est en réalité, fort comparable à la situation existante à ce jour;

Considérant en outre que la suppression des baies envisagées sur cette façade latérale n’apparaît pas opportune dès lors qu’elle aurait également pour effet de priver les chambres de certains logements d’un éclairage naturel; que l’ensemble des baies est conforme aux distances règlementaires du Code civil; que les baies des chambres 2 des appartements C.2.2. et C.1.2 n’auront aucun impact notable sur le fonds voisin, compte tenu du décrochement envisagé dans la façade latérale et de leur orientation sur la toiture de l’immeuble voisin; que les baies des salons seront implantées à plus de 3,50 m de la limite mitoyenne, de sorte que leur impact n’excèdera pas les inconvénients normaux de toute situation comparable en centre urbain;

Considérant, par ailleurs, qu’afin de préserver davantage l’intimité du fonds du n° 21, le Collège communal a fait choix d’imposer un rehaussement de l’allège initialement prévue pour les baies des pièces de vies (voir croquis n° 1 bis annexé à la décision dont recours), de sorte qu’en position assise, aucune vue ne sera possible depuis ces pièces; que l’autorité compétente sur recours confirme l’opportunité de cette condition;

Considérant que le projet prévoyait initialement l’aménagement de balcons en façade latérale droite; que le Collège communal a fait choix d’imposer la suppression de ces aménagements; que l’autorité compétente sur recours considère que cette condition est également tout à fait opportune en vue de limiter l'impact du projet sur l’intimité du fonds voisin, de sorte qu’il y a lieu de maintenir cette condition;

Considérant que par la mise en œuvre de cette condition, les balcons aménagés à l’arrière seront situés à plus de 4,00 m de la limite de propriété; qu’il ressort également de l’instruction du dossier qu’au niveau rez + l, l’aménagement d’une toiture végétalisée est prévu; que cette toiture devra être rendue inaccessible aux futurs habitants; qu’au niveau rez + 3, la terrasse envisagée n’engendrera aucune vue sur le fonds voisin, compte tenu de l’aménagement d’un espace végétalisé en bord de terrasse, notamment du côté du fonds n° 21;

Considérant que moyennant le respect des conditions susmentionnées, l’autorité compétente sur recours estime que l’impact du projet sur l’intimité de la propriété du n° 21 ne sera pas de nature à excéder ce qui est raisonnablement admissible et prévisible en milieu urbain;

Considérant qu'à propos de la propriété du n° 13, le projet prévoit la création d'un patio de nature à éloigner toute baie de ce fonds; qu'ainsi les seules baies susceptibles d'impacter cette propriété sont les fenêtres de chambres des appartements A.3.1 et A.4.1; que ces baies sont implantées à 8,00 m de la limite mitoyenne, de sorte que les vues directes sont fortement limitées et comparables à toute situation de vis-à-vis en centre-ville; qu'en effet, il y a lieu de relever que cette distance de recul est comparable à la largeur d'une rue comme la rue Notre-Dame Débonnaire; que la situation envisagée par le projet à cet endroit est donc comparable au vis-à-vis existant entre les habitations de part et d'autre de la rue; que dans ces conditions, il y a lieu de conclure que l'impact du projet sur l'intimité du fonds n° 13 n'excédera aucunement les incidences normales et prévisibles dans un contexte urbain ».

Le Livre V (« prescriptions particulières ») du GCU de la ville de Mons définit des critères d'aménagement relatifs à l'implantation des bâtiments et à la relation aux constructions voisines. Il est notamment précisé ce qui suit :

« 1- Concernant l'implantation des bâtiments :

"Les décrochements de façades qui peuvent être admis à l'intérieur d'un front bâti construit en ordre fermé doivent éviter de laisser apparaître des façades latérales aveugles. Dans ce but, il convient de créer les volumes intermédiaires raccordant deux fronts de façades principales situées dans des plans différents".

2- Concernant la relation aux constructions voisines :

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

b- "Le raccord doit être pris en compte entre bâtiments construits en mitoyenneté si leurs hauteurs divergent d'au moins deux niveaux. Il s'exprime, par exemple, via l'insertion d'un ou plusieurs volumes de hauteur(s) intermédiaire(s), moyen par lequel on atténue le contraste. La création de murs pignons aveugles ou de façades latérales dépassant nettement le niveau des constructions préexistantes est la caractéristique d'un environnement bâti où un gabarit ancien est progressivement remplacé par un gabarit neuf plus important. Cette situation ne peut être admise que lorsqu'il existe une intention affirmée d'augmentation des gabarits décidée par la planification de l'autorité publique" ».

La décision attaquée ne cite pas toute la prescription reproduite ci-dessus sous le point 2-b. La lecture de l'ensemble de la disposition indique que celle-ci concerne le raccord entre des bâtiments construits en mitoyenneté. Au niveau de la maison située au n° 19 et à celui de l'annexe arrière de l'immeuble sis au n° 21, un volume de hauteur intermédiaire est prévu sur la mitoyenneté entre les bâtiments qui sont contigus. Au-delà de cette profondeur, la façade latérale droite du volume C et le volume intermédiaire ne sont pas contigus à un « bâtiment » mais au jardin de la maison sise au n° 21. À ce niveau, la règle interdisant les pignons aveugles n'est pas d'application. L'acte attaqué fait donc une application erronée de la prescription particulière relative à la relation aux « constructions » voisines pour conclure que la

solution tendant à l'aménagement d'un pignon aveugle n'est pas opportune en l'espèce.

Le motif relatif à l'existence, en situation actuelle, de vues en direction du fonds du n° 21 depuis les baies au niveau de la toiture, par des lucarnes, même s'il ne qualifie pas ces vues, est entaché d'une erreur en ce qu'il procède à une comparaison entre les vues en situation existante et les vues créées par le projet au niveau de la façade. Il ressort en effet du reportage photographique réalisé le 29 mars 2019 que ces deux types de vues ne sont en rien comparables et ce, en dépit des modifications apportées au projet en termes de conditions (suppression des balcons et relèvement des allèges).

À la hauteur du n° 21, ces vues diffèrent entièrement, compte tenu de l'implantation des ouvertures dans le bâtiment, de leur nombre et des conditions auxquelles on y accède (lucarnes sous combles).

Par ailleurs, la servitude *non aedificandi* qu'invoque l'acte attaqué ne grève, selon les explications des parties, que l'immeuble situé au n° 19 de la rue Notre-Dame Débonnaire. Cet immeuble présente une profondeur réduite de telle sorte que la servitude n'est pas en elle-même de nature à empêcher la construction d'une façade mitoyenne aveugle surélevée au droit de l'annexe arrière et du jardin du n° 21.

Enfin, l'argument selon lequel « l'ensemble des baies est conforme aux distances réglementaires du Code civil » ne suffit pas à établir que les vues sont conformes au bon aménagement des lieux.

24. Il résulte de ce qui précède que la motivation de l'acte attaqué n'est pas adéquate sur ces points, de sorte que la quatrième branche est partiellement fondée.

Sur la cinquième branche du moyen

25. La cinquième branche du moyen concerne essentiellement la situation de l'immeuble sis au n° 13 de la rue et appartenant au deuxième requérant qui se plaint d'une perte d'ensoleillement, d'une réduction des vues depuis son habitation sur la collégiale ainsi qu'une perte d'intimité en raison des vues depuis le projet sur son jardin. Il critique un manque d'examen minutieux de la situation, l'absence d'étude d'ensoleillement et la référence dans l'acte attaqué à des données erronées.

En ce qui concerne la problématique de la perte d'ensoleillement de la propriété du n° 13, l'acte attaqué énonce ce qui suit :

« Considérant, à propos des propriétés situées au nord du projet (tels les n°s 13 et 12), qu'il y a lieu de considérer que l'impact du projet sur l'ensoleillement de ces biens sera également semblable à la situation existante et admissible au regard de l'impact potentiel de tout projet en centre urbain sur ce point;

Considérant en effet que comme en attestent les plans de la demande (voir le plan PU 130-0), le projet n'impactera pas les pièces de vie de l'habitation n° 13; que seule la terrasse établie en contrebas d'une annexe et séparée du projet par une construction (abris de jardin) sera susceptible de subir une perte d'ensoleillement sans que celle-ci soit significative; qu'il y a lieu de tenir compte de la présence d'arbres en limite de propriété qui génère déjà un tel effet; qu'à cet égard, l'entretien de la végétation présente en limite de propriété sera de nature à permettre une amélioration de l'ensoleillement du fonds voisin; que dans ces conditions, il y a lieu de conclure que le cadre de vie de ce riverain ne sera aucunement modifié de manière significative sur ce point;

(…)

Considérant enfin que le Collège communal a fait choix d'imposer un revêtement du parement des façades par un badigeon de ton clair en lieu et place de brique de tonalités différentes; que l'autorité compétente sur recours considère que cette condition est de nature à limiter l'impact du projet sur les pertes éventuelles de luminosité pour les biens voisins; qu'il s'impose donc de reprendre cette condition;

Considérant que pour ces motifs, et sous réserve de la condition reprise ci-dessus, il y a lieu de considérer que l'impact éventuel du projet sur la luminosité et l'ensoleillement des fonds voisins sera raisonnable compte tenu des caractéristiques du contexte bâti urbain et qu'il n'excèdera pas les nuisances admissibles dans un tel cadre ».

L'auteur de l'acte attaqué ne nie pas l'existence d'une perte d'ensoleillement mais il considère que l'impact n'est pas significatif et qu'il est admissible compte tenu des caractéristiques du contexte bâti urbain.

Le motif n'est pas contredit par l'étude d'ensoleillement que produisent les parties requérantes avec leur mémoire en réplique : cette étude conclut en effet que de mars à septembre, le projet n'apporte pas de supplément « conséquent » d'ombre aux immeubles et aux jardins des requérants tandis que de septembre à mars, la perte d'ensoleillement de la façade arrière et du jardin du n° 13 est d'un quart d'heure.

Contrairement à ce qu'affirment les parties requérantes, le motif relatif à la création d'un patio ne concerne pas la problématique de l'ensoleillement mais celle de l'impact du projet sur l'intimité des fonds voisins.

Dans ces conditions, le grief fait au promoteur de ne pas avoir réalisé d'étude d'ensoleillement, qui n'est pas une pièce devant obligatoirement accompagner une demande de permis, est sans pertinence.

Le grief n'est pas fondé.

26. En ce qui concerne la perte alléguée de vues, l'acte attaqué s'exprime comme suit au sujet de l'impact du projet sur les vues vers le beffroi et la collégiale à partir de l'immeuble situé au n° 13 :

« Considérant qu'à propos des immeubles situés en amont de la rue, dans l'alignement de l'ancienne conciergerie, en particulier le n° 13, les éventuelles pertes de vues engendrées par le projet seront également admissibles; qu'en effet, aucune vue n'existe dans cette direction depuis les pièces de vie de cet immeuble ni depuis sa terrasse; qu'il ressort tant du dossier de demande que des photos (prises depuis un muret de son jardin) produites par le propriétaire de ce bien à l'appui de son recours que seule une vue limitée depuis la partie supérieure de sa propriété est possible; que cette vue est déjà pour partie masquée par le contexte bâti existant et par l'importante végétation présente sur la butte, à la limite de propriété entre la parcelle du projet et son fonds;

Considérant que compte tenu du contexte bâti et non bâti, il y a lieu de constater que tout projet tendant à combler la dent creuse actuellement présente au niveau du portail aura pour effet de porter atteinte aux vues prises depuis ce muret; que la balance des intérêts entre la densification que permet ce comblement et les vues perdues par le voisin depuis ce point de vue particulier et périlleux penche en faveur du comblement de la dent creuse;

Considérant que pour ces raisons, il y a lieu de considérer que le projet n'impactera pas substantiellement le cadre de vie des riverains et que les incidences qui en découlent sur ce point sont raisonnablement prévisibles et admissibles en milieu urbain ».

Dans cette motivation, l'auteur de l'acte attaqué nie l'existence actuelle de vues depuis les pièces d'habitation et la terrasse du n° 13 vers le beffroi et la collégiale. Les parties requérantes n'établissent pas le contraire.

En revanche, il admet l'existence d'une vue limitée depuis « la partie supérieure de la propriété » sans autre précision.

Les parties sont en litige en ce qui concerne l'endroit précis à partir duquel les photographies produites par les parties requérantes ont été prises; il est affirmé dans l'acte attaqué qu'elles l'ont été depuis un muret du jardin alors que les parties requérantes soutiennent qu'elles ont été prises « à partir d'une pelouse surplombant une terrasse ».

Quoi qu'il en soit, les photographies produites ne renseignent ni la focale utilisée, ni l'endroit précis de la prise de vue, ni la hauteur de celle-ci, de sorte

qu'elles ne permettent pas d'établir l'inexactitude des données de fait sur lesquelles repose la conclusion à laquelle l'auteur de l'acte attaqué est arrivé.

Le montage photographique ne permet pas davantage de contredire le motif selon lequel la perte de vue ne sera pas « substantielle » en milieu urbain. Les parties requérantes précisent elles-mêmes que le montage photographique est « approximatif ».

Le grief n'est pas fondé.

27. S'agissant de l'impact du projet sur l'intimité du fonds voisin situé au n° 13 de la rue Notre-Dame Débonnaire, l'acte attaqué est motivé comme suit :

> « Considérant qu'à propos de la propriété du n° 13, le projet prévoit la création d'un patio de nature à éloigner toute baie de ce fonds; qu'ainsi les seules baies susceptibles d'impacter cette propriété sont les fenêtres de chambres des appartements A.3.1 et A.4.1; que ces baies sont implantées à 8,00 m de la limite mitoyenne, de sorte que les vues directes sont fortement limitées et comparables à toute situation de vis-à-vis en centre-ville; qu'en effet, il y a lieu de relever que cette distance de recul est comparable à la largeur d'une rue comme la rue Notre-Dame Débonnaire; que la situation envisagée par le projet à cet endroit est donc comparable au vis-à-vis existant entre les habitations de part et d'autre de la rue; que dans ces conditions, il y a lieu de conclure que l'impact du projet sur l'intimité du fonds n° 13 n'excédera aucunement les incidences normales et prévisibles dans un contexte urbain ».

Il ressort des plans que les chambres n° 2 des appartements A.3.1. et A.4.1 auront une vue directe sur la terrasse suspendue de la maison du deuxième requérant à une distance de 8 mètres de la limite mitoyenne, avec l'interposition, sur le terrain du deuxième requérant, d'une annexe rez + toiture.

Si des vues entre deux maisons situées en vis-à-vis de chaque côté de la voirie ne sont pas tout à fait de même nature que des vues directes aménagées à l'arrière vers une terrasse ou un jardin, il y a lieu de constater qu'en l'espèce, l'autorité a pu considérer qu'une distance de 8 mètres séparant les baies aménagées de la propriété du n° 13 limitait fortement les vues directes et n'excédait pas les incidences normales et prévisibles dans un contexte urbain.

Le grief n'est pas fondé.

28. Dans la cinquième branche, les parties requérantes critiquent également le fait que la dérogation accordée pour la construction au-delà de la conciergerie en empiétant sur la butte obture, selon elles, la vue sur la végétation de la butte dont disposent les immeubles situés au n° 1 de la rue Gaillardmont et des n°s 12, 14 et 16 de la rue Notre-Dame Débonnaire.

Cependant, cette critique ne fait l'objet d'aucun développement dans la requête.

Le propriétaire ou l'occupant de l'immeuble situé au n° 1 de la rue Gaillardmont ne figure pas parmi les parties requérantes.

Les immeubles situés aux n°s 12, 14 et 16 de la rue Notre-Dame Débonnaire sont situés de l'autre côté de la rue par rapport au projet. Aucune précision n'est donnée au sujet des vues « sur la végétation de la butte » dont les parties requérantes seraient privées en raison de la dérogation accordée, si ce n'est par le biais de photographies peu explicites. De même, il n'est pas précisé en quoi cette privation entache l'acte d'illégalité ni en quoi la minéralisation du site est « excessive » dans une zone d'habitat située au centre-ville alors que le projet préserve des espaces verts importants à l'arrière de la parcelle.

Enfin, l'acte attaqué contient une motivation explicite consacrée à la question et celle-ci n'est pas critiquée dans cette branche du moyen.

29. La cinquième branche n'est pas fondée.

30. Il résulte de ce qui précède que le deuxième moyen est partiellement fondé en ses troisième et quatrième branches.

V. Autres moyens

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

VI. Dépens

Les dépens sont mis à la charge de la partie adverse, dont les droits de rôle de 2.000 euros, en l'espèce.

Quant à la contribution visée à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, il y a lieu de la réduire à 40 euros dans le cadre du présent litige. En effet, par un arrêt n° 22/2020 du 13 février 2020, publié au *Moniteur belge* du 20 février 2020, la Cour constitutionnelle a annulé, dans l'article 4, § 4, alinéa 1er, de la loi du 19 mars 2017 « instituant un fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne », les mots « par partie requérante ».

En conséquence, dans l'hypothèse d'une requête appuyée par une pluralité de parties requérantes, une seule contribution de 20 euros peut être réclamée par requête.

En vertu de l'effet *erga omnes* et rétroactif de l'arrêt de la Cour constitutionnelle précité, il y a lieu d'ordonner le remboursement des contributions indûment perçues, en l'espèce.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

Est annulé l'arrêté du ministre chargé de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire, du 3 avril 2018, qui accorde à la SA Thomas & Piron Bâtiment un permis unique visant à démolir l'ancien Hôtel du Gouverneur de la province de Hainaut et à construire un immeuble résidentiel de 23 logements, comprenant un garage en sous-sol pour 53 voitures, une chaudière au gaz naturel de 160 kW et une batterie stationnaire d'électricité dans un établissement situé rue Notre-Dame Débonnaire, nos 15-17 à Mons.

Article 2.

La contribution prévue à l'article 66, 6°, du règlement général de procédure, liquidée à la somme de 40 euros, est mise à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 2.150 euros, sont mis à la charge de la partie adverse, à concurrence de 2.000 euros et à la charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Article 3.

Les 8 contributions de 20 euros indûment perçues seront remboursées aux parties requérantes par le service désigné au sein du Service public fédéral Finances comme compétent pour encaisser les droits au Conseil d'État.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^{e} chambre, le 3 août 2021 par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Céline Morel,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Céline Morel Colette Debroux