

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 212.804 du 27 avril 2011

A. 198.561/XIII-5751

En cause : **MAENHOUT** Thierry,
ayant élu domicile chez
Me Alain LEBRUN, avocat,
place de la Liberté 6
4030 Grivegnée,

contre :

1. la Commune de Flémalle,

2. la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Mes Pierre LAMBERT et
Bénédicte HENDRICKX, avocats,
rue de Nieuwenhove 14 A
1180 Bruxelles.

LE PRESIDENT F.F. DE LA XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête unique introduite le 20 décembre 2010 par Thierry MAENHOUT qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 15 octobre 2010 par le collège communal de la commune de Flémalle à M. et M^{me} NEYENS-LEMAIRE en vue de la construction d'une terrasse couverte à l'arrière de leur habitation, située rue des Cytises, n° 47, cadastrée 8^{ème} division, section B, n° 710 R 7;

Vu le dossier administratif de la première partie adverse;

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

Vu le rapport de M^{me} MICHIELS, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 25 février 2011 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 28 mars 2011 à 10.00 heures;

Vu la notification de cette ordonnance et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M^{me} GUFFENS, conseiller d'Etat;

Entendu, en leurs observations, Me A. LEBRUN, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me G. MELCHIOR, loco Mes P. LAMBERT et B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M^{me} MICHIELS, auditeur;

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

Considérant que les faits utiles à l'examen du recours se présentent comme suit :

1. Le 27 avril 2010, M. et M^{me} NEYENS-LEMAIRE introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Flémalle, ayant pour objet la construction d'une terrasse couverte à l'arrière de leur habitation, située rue des Cytises, 47 à Flémalle.

Ce bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Liège, adopté par l'Exécutif régional wallon le 26 novembre 1987.

Le projet est repris en zone de cours et jardins dans le plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° IV, dit "Quartier de la Xhavée", approuvé par arrêté royal du 1^{er} août 1956.

La demande est notamment accompagnée de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, de plans, de photographies et d'un rapport présentant les actes et travaux projetés, les options d'aménagement et le parti architectural du projet.

2. Le requérant est le voisin mitoyen du projet litigieux. Les habitations du requérant et des bénéficiaires du permis attaqué sont en effet configurées en "trois façades".

3. Une enquête publique est réalisée du 10 au 28 juin 2010. Elle ne suscite qu'une seule réclamation, émanant du requérant, laquelle est rédigée notamment comme suit :

- " 1. la terrasse envisagée se prolonge à partir de la façade arrière sur une longueur de 9 m, sortant ainsi fortement des normes d'un gabarit «normal».
2. la terrasse construite et ses écrans par toiles vont augmenter de manière démesurée l'ombre sur ma parcelle (voir photos de l'ombre à 14h30) me privant ainsi non seulement de luminosité mais d'ensoleillement (exposition nord-est). Cette ombre va être considérablement augmentée par rapport à celle prise sur les photos puisque la hauteur du mur mitoyen nécessaire va être de 4,50 m. De plus, à cette hauteur, suivant le projet transmis, des toiles vont être ajoutées à l'aide d'un piquet à une hauteur de 64 cm ce qui porte la hauteur totale à 5,14 m par rapport au niveau 0.00 du jardin. A noter aussi qu'il s'agit de la période de l'année la plus ensoleillée, la pleine saison où le soleil se trouve au plus haut point! Les autres saisons apportent bien évidemment moins de soleil et l'ombre sera alors encore plus amplifiée.
3. la polychromie (teinte bleu ciel) des toiles ainsi que les matériaux (toiles) ne sont pas compatibles avec la destination générale de la zone, les options urbanistiques et architecturales. Je parlerai aussi du vieillissement de ce type de matériaux (blanchiment, usure) : qu'en est-il de la moins value occasionnée à ma propriété par la présence et le vieillissement de ce type de matériaux et sur une échéance plus ou moins longue ?
4. la stabilité de la brique (9 cm d'épaisseur) comme séparation mitoyenne n'est pas assurée. Le vent s'engouffrant dans les toiles pourrait faire basculer le mur mitoyen. Le code civil veut qu'il fasse 30 cm d'épaisseur, il y a donc un danger direct sur ma propriété;
5. le problème de vue directe se pose également. En effet, à la fin de la dernière terrasse, la toile arrive au même niveau que le garde-corps, à 90 cm. Cela crée une vue directe sur le voisin alors que le Code civil impose un écartement minimum de 1,90 m. Il y aura un manque d'intimité pour ma propriété puisque entre le mur et la toile, il y a une vue directe;
6. la dénomination de l'avis d'urbanisme transmis est «trompeuse» : en effet, il s'agit d'une terrasse couverte ce qui a beaucoup plus d'impact qu'une terrasse normale;
7. enfin, je m'étonne que sur l'avis de l'urbanisme, on ne mentionne pas la dérogation demandée, comme imposée par le CWATUP. Ces dérogations pouvant être à «titre exceptionnel», c'est-à-dire lorsqu'il n'y a vraiment pas moyen de faire autrement. Le PCA devrait être la garantie de ne pas avoir ce type d'intervention. A quand la yourte qui me semble être une acculturation totale? Les toiles bleues vont pouvoir pousser comme des arbres dans tous les jardins.

Voici donc les raisons pour lesquelles et qui me paraissent fondées et légitimes, je m'oppose à ce type de réalisation. Je comprends fort bien que mon voisin direct veuille construire une terrasse, mais je pense également sincèrement qu'il y a d'autres types de construction en harmonie avec les prescriptions urbanistiques, le cahier des charges de la Société Wallonne du Logement, sans que mon bien soit dénaturé par manque de lumière, d'ensoleillement et d'intimité, ainsi que dévalué".

Par une lettre du 5 août 2010, l'architecte des demandeurs réfute point par point, de manière circonstanciée, la réclamation du requérant de la manière suivante :

- " 1. Monsieur MAENHOUT met en rapport la longueur de la terrasse avec une «normalité».

Cette longueur est pensée et justifiée. En effet l'espace de vie de ces maisons étant situé un niveau au dessus jardin, la facilité d'accès à ce dernier est compromise. La demande du maître de l'ouvrage est de créer un espace extérieur au niveau de son salon et de sa cuisine sur lequel il peut s'y reposer, y cuisiner pendant l'été et y prendre les repas. Les plateaux de cette terrasse sont pensés pour créer un espace ludique et polyvalent.

De plus, nous attirons votre attention sur le fait que M. MAENHOUT a une terrasse de +/- 7,6 m sur la largeur de son bâtiment, et que celle-ci a des vues directes chez notre client. Cette terrasse a-t-elle été validée par un permis d'urbanisme ?

Ensuite, que signifie exactement le terme «normal» pour définir une terrasse ? Premièrement, il n'y a aucune prescription qui définit la longueur maximale d'une terrasse «normale» et deuxièmement, quel genre de terrasse peut-on réellement qualifier de «normale» ou «anormale» ?

2. La deuxième remarque de Monsieur MAENHOUT concerne l'impact néfaste du facteur d'ombrage sur son espace extérieur. Il faut remarquer que la façade arrière de M. NEYENS est orientée nord-ouest et jouit d'un léger ensoleillement en fin de journée, en été uniquement; par conséquent l'habitation voisine (de par sa position) a un ensoleillement moindre. Pour ce qui est de la hauteur du mur, la hauteur est de 4,2 M et non 4,5 M (et un piquet de 52 cm et non 64 cm !!). Ce que M. MAENHOUT oublie de stipuler c'est qu'actuellement il y a un mur de séparation d'une hauteur de 2,1 M (sur une longueur de 4 M) et celui est rehaussé par un écran en «plastic» d'un mètre sur la largeur de la terrasse. Ce panneau «plastic» a été placé par Monsieur MAENHOUT.

Pour conclure avec ce point, notre volonté est de réaliser une terrasse légère, nous avons donc utilisé des toiles et des piquets afin de réduire l'impact visuel. Nous vous informons aussi que ces toiles seront démontées en hiver.

3. Nous nous étonnons que M. MAENHOUT fasse une remarque sur la polychromie, il est en effet pratiquement la seule personne de la rue à avoir peint sa façade avant en jaune claire alors que toutes les autres façades sont blanches!!!

Pour ce qui est de l'emploi d'une toile et sa durabilité : l'utilisation de celles-ci pour protéger de la pluie, du soleil et des regards accentue la légèreté de l'expression architecturale. En effet imposer une toiture rigide et étanche aurait accentué de façon phénoménale la lourdeur du projet. La durabilité de ces toiles est garantie, d'autant plus que ce matériau est utilisé pour concevoir des voiles de bateaux où il est exposé à des contraintes autres que notre terrasse. Pour apaiser les craintes de Monsieur MAENHOUT, nous joignons une documentation technique du produit.

Enfin, la teinte définitive pourrait être dans les tons taupe (choix limité) afin de se rapprocher du bardage de M. MAENHOUT.

4. Monsieur MAENHOUT pense que le mur mitoyen est composé d'une seule et unique brique de 9 cm. Ce mur est composé d'un porteur en blocs de béton de

29 cm maçonnés dans un cadre de béton armé, lui-même ancré à une fondation. Ce projet a fait objet d'une étude d'ingénieurs (voir documents annexes). De plus, ce mur est entièrement construit sur la parcelle de Mr et M^{me} NEYENS, il ne fait donc pas l'objet d'une mitoyenneté entre les deux parties.

5. Le problème de vue directe est à mettre en rapport avec la remarque n° 2. Nous expliquons plus haut nos prises de position par rapport au choix des toiles → légèreté. Cependant, si Monsieur MAENHOUT le souhaite, il est possible de prolonger le mur mitoyen tout au long des 9 m de manière à ce qu'il bénéficie de la plus grande intimité.
6. La remarque concernant la dénomination du projet nous semble peu justifiée dans la mesure où sur les plans tout est indiqué très clairement et rien ne suggère qu'il s'agit d'une terrasse non couverte. Une terrasse couverte a effectivement plus d'impact qu'une terrasse «normale». Mais dans notre cas, les toiles sont amovibles et ne seront en place qu'une partie de l'année. De plus, elles ne recouvrent pas l'entièreté de la terrasse et celle-ci n'est pas étanche.
7. La dernière remarque porte sur «l'utilisation intempestive d'une dérogation». Nous tenons à faire remarquer que le PCA date d'octobre 1955 et que les modes de vie ont sensiblement changés depuis 55 ans. Nous ne prendrons pas position sur les propos de Monsieur MAENHOUT (yourte, acculturation ...) qui semblent être plus que déplacés, voir xénophobes".

4. Le 3 septembre 2010, le collège communal de Flémalle émet un avis favorable.

5. Le 30 septembre 2010, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable conditionnel sur la dérogation sollicitée.

6. Le 15 octobre 2010, le collège communal de Flémalle octroie conditionnellement le permis d'urbanisme sollicité par M. et M^{me} NEYENS-LEMAIRE. Il s'agit de l'acte attaqué, rédigé notamment comme suit :

" Vu le procès-verbal d'enquête publique dressé le lundi 28 juin 2010 constatant la régularité de la procédure et le dépôt d'une réclamation le 24 juin 2010 de Monsieur Thierry MAENHOUT domicilié rue des Cytises n°49 à 4400 Flémalle;

Attendu que l'analyse de cette réclamation laisse apparaître les griefs suivants :

- profondeur excessive de la future terrasse;
- augmentation de l'ombre sur la parcelle eu égard aux dimensions (hauteur-profondeur-usage de toile) de la future terrasse;
- moins value des propriétés voisines du fait de la polychromie et du choix des matériaux;
- stabilité de l'ensemble (effet de toile);
- respect du Code civil (vue droite sur parcelle voisine);
- architecture non en rapport avec le bâti local (effet yourte);

[...]

Vu le courrier du 05 août 2010 de Monsieur Emmanuel GRANDMAISON, Architecte et Auteur de projet, portant réponse et justification sur le programme des travaux en regard des différents griefs soulevés par les réclamants;

Considérant que ceux ayant trait aux problèmes de vue et de mitoyenneté ne relèvent pas de la compétence de l'autorité administrative mais bien de celle des tribunaux civils;

[...]

Attendu que le dossier est accompagné d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et que les éléments y mentionnés laissent apparaître que le projet n'est pas susceptible de nuire de manière sensible aux intérêts du voisinage immédiat;

Considérant que la construction d'une terrasse est tout à fait compatible en zone de cours et jardins;

Considérant que la construction projetée ne compromet nullement la destination générale de la zone;

Considérant que la dérogation sollicitée ne met nullement en péril, l'esprit architectural du plan communal d'aménagement;

[...]

Considérant l'avis conforme du Fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation rendu le 30 septembre 2010 - réf. L 23.289/160640 DC/FF dont copie en annexe et libellé comme suit :

« [...]

Considérant que 1 réclamation a été introduite lors de cette enquête publique;

Celle-ci porte sur :

- les problèmes de vues
- les problèmes de perte de luminosité et d'ensoleillement;
- types de matériaux utilisés;
- profondeur.

Considérant que cette réclamation n'est pas fondée;

[...]

Considérant que cette dérogation est compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions pour les raisons suivantes :

L'aménagement d'une terrasse est tout à fait compatible avec la destination d'une zone de cours et jardins même si elle ne s'implante pas au niveau du sol.

L'option de la zone n'en sera pas modifiée.

Les dispositions du Code civil en matière de mitoyenneté seront prises en compte;

En conséquence, j'émet un avis favorable conditionnel et propose au Collège d'accorder la dérogation à titre exceptionnel.

[...]»;

Vu les circonstances urbanistiques et architecturales locales;

Considérant dès lors, que rien ne s'oppose à la réalisation des travaux envisagés;

Vu le règlement communal sur les bâtisses;

DECIDE

- (1) Article 1^{er}. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame M. NEYENS-LEMAIRE est octroyé.

(5) Les titulaires du permis devront satisfaire aux dispositions suivantes:

- le présent permis ne préjuge en rien quant aux dispositions prévues par le Code civil en matière de mitoyenneté et de servitude de vue et de jour. A cet effet, les requérants devront, préalablement au début des travaux, procéder à toutes les formalités nécessaires à garantir la tranquillité du voisinage;
- outre celles, objet de la dérogation, les prescriptions urbanistiques du P.C.A. n° IV, dit «Quartier de la Xhavée» approuvé par AR. du 1^{er} août 1956, seront de stricte application...";

Considérant que la seconde partie adverse soulève une exception d'irrecevabilité du recours, tenant à l'intérêt à agir du requérant; qu'elle soutient que cet intérêt est illégitime en ce qu'il dispose lui-même d'une terrasse de +/- 7,6 m en zone de cours et jardins, frappée de la même illégalité que celle qu'il reproche au permis d'urbanisme délivré à M. et M^{me} NEYENS; qu'elle se réfère à l'arrêt NELIS, n° 208.055 du 11 octobre 2010, dans lequel il a été jugé que l'intérêt de la partie requérante ne pouvait être admis en ce qu'il consistait en sa volonté de maintenir un avantage illégitime, sa parcelle étant elle-même située en zone agricole et étant frappée de la même illégalité que celle reprochée au projet litigieux; qu'elle affirme que les circonstances de la cause sont en tous points similaires à celles de cet arrêt; que, selon elle, le requérant semble en effet s'opposer à ce que les bénéficiaires du permis suivent son exemple en construisant une terrasse en zone de cours et jardins pour continuer à être le seul à pouvoir jouir d'une telle dérogation au plan communal d'aménagement;

Considérant qu'il y a lieu d'observer que le requérant n'affirme pas, à l'appui de sa requête, que le permis d'urbanisme attaqué est illégal en ce qu'il autorise la construction d'une terrasse en zone de cours et jardins mais bien en ce que la dérogation accordée au P.C.A. en vigueur n'est pas adéquatement motivée, notamment au regard des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); que le requérant ne s'oppose pas en soi à la construction d'une terrasse à l'arrière de l'habitation de son voisin mais bien à la façon dont le projet litigieux est conçu et en tant qu'il propose une terrasse couverte, d'une dimension et d'une hauteur importantes et selon lui implantée en violation des règles du Code civil relatives aux vues;

Considérant que, dès lors que le projet litigieux se situe sur la parcelle directement voisine de celle du requérant et est incontestablement susceptible de modifier son environnement immédiat, s'agissant de la construction d'une terrasse couverte sur pilotis, située sur la limite parcellaire des propriétés en cause, le requérant justifie d'un intérêt au recours;

Considérant que, certes, des débats à l'audience, il ressort que la terrasse-balcon du requérant ne semble pas couverte par un permis et que depuis cette terrasse, le requérant dispose d'une vue droite sur la propriété litigieuse par-dessus la cloison de faible hauteur fixée sur le balcon du côté de ladite propriété; que, cependant, à l'exception de la vue droite, ladite terrasse paraît pouvoir faire l'objet, si nécessaire, d'une régularisation dans certaines conditions; que, dès lors, l'existence de cette terrasse ne suffit pas à lui dénier son intérêt au recours, la terrasse en projet ne ressemblant par ailleurs en rien, s'agissant de son gabarit, de son architecture et son implantation, à la terrasse du requérant, de sorte qu'il ne s'agit pas de bénéficier d'un même avantage illégitime, comme dans le cas de l'affaire NELIS précitée; que l'exception d'irrecevabilité invoquée par la seconde partie adverse doit dès lors être rejetée;

Considérant que l'auditeur-rapporteur a déposé un rapport sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure, estimant que les première et deuxième branches du premier moyen et le deuxième moyen de la requête étaient fondés et n'appelaient que des débats succincts;

Considérant que le requérant prend un premier moyen de la violation de l'article 113, alinéa 1^{er}, 1^o, et 114, alinéa 2, du CWATUPE et surabondamment de la violation de l'article D. 64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement;

Que, dans une première branche, le requérant constate qu'à aucun moment dans la décision du collège communal, à qui il revient in fine la compétence d'accorder la dérogation sollicitée, n'apparaît une motivation de son caractère exceptionnel;

Que, dans une deuxième branche, le requérant constate que le permis attaqué n'est nullement motivé quant au respect, à la structuration ou la recomposition des lignes de force du paysage, et ce, en violation du premier alinéa de l'article 113 du CWATUPE; que, par ailleurs, selon lui, l'acte attaqué ne s'explique pas sur la compatibilité avec la destination de la zone considérée et avec les options urbanistiques ou architecturales du plan communal d'aménagement auquel il est dérogé; qu'il relève qu'il n'y a aucune motivation dans l'acte attaqué sur la dérogation accordée à l'article 7.02 du P.C.A., relatif aux clôtures, ni à l'article 7.01 qui interdit toutes constructions dans la zone de cours et jardins; qu'il se demande également si le projet ne déroge pas à l'article 1.04 du P.C.A. relatif aux dispositions générales, lequel interdit toutes constructions dont l'affectation pourrait nuire au caractère de tranquillité ou de salubrité du voisinage, ainsi que toutes constructions ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect ou de

matériaux compatibles avec une saine économie de la construction et une bonne esthétique;

Que, dans une troisième branche, il estime que l'enquête publique a été viciée et les articles 334 et 336 du CWATUPE violés, en ce que l'avis d'annonce de l'enquête publique n'était pas suffisamment explicite quant aux caractéristiques du projet et quant à la nature de la dérogation qu'il implique par rapport au P.C.A. n° IV dit "Quartier de la Xhavée";

Que, dans une quatrième branche, il soutient que l'importance des dérogations apportées au P.C.A. porte atteinte à ses éléments essentiels et se révèle inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques poursuivis par celui-ci;

Considérant que la seconde partie adverse répond, notamment aux première et deuxième branches du moyen, que, contrairement à ce qu'affirme la partie requérante, les trois conditions visées à l'article 113 du CWATUPE et le caractère exceptionnel de la dérogation font l'objet d'une motivation dans l'acte attaqué; qu'elle fait valoir que le collège communal fait sien les motifs énoncés par le fonctionnaire délégué; qu'elle estime que, vu la totale compatibilité existant entre le projet et la zone de cours et jardins, vu la simplicité du projet, vu le caractère minime de la dérogation au P.C.A. IV dit "Quartier de la Xhavée", cette motivation est tout à fait suffisante et adéquate; qu'elle ajoute que le caractère minime de cette dérogation permet également de constater que le permis d'urbanisme ne peut en aucun cas porter atteinte aux éléments essentiels du P.C.A.; qu'elle affirme que le caractère exceptionnel de la dérogation est également justifié par l'objet même de la demande, la dérogation étant indispensable à la réalisation d'une terrasse en arrière d'habitation;

Considérant, en ce qui concerne les deux premières branches réunies, que les articles 113 et 114, alinéas 1^{er}, du CWATUPE disposent comme suit :

" Art. 113. Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1° aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement, ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale.

Art. 114. Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement

soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué";

Considérant qu'il résulte de l'article 114 précité que les dérogations à un plan communal d'aménagement ne peuvent être octroyées qu'à titre exceptionnel par le collège communal; que cette restriction impose à l'autorité administrative, non seulement un usage modéré de la dérogation, mais une motivation dans l'acte qui fasse apparaître, outre le respect des conditions propres au mécanisme dérogatoire appliqué énoncées à l'article 113 précité, les raisons de recourir dans l'espèce donnée au mécanisme de la dérogation; qu'ainsi, l'autorité compétente doit motiver le caractère exceptionnel de la dérogation, lequel s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant, qu'en l'espèce, le projet déroge à l'article 7 du P.C.A. n° IV dit "Quartier de la Xhavée", relatif à la zone de cours et jardins; qu'en effet, dans cette zone, toutes les constructions sont interdites; que les clôtures doivent être constituées de haies à feuillage permanent de 1,25 m de hauteur;

Considérant que l'acte attaqué, faisant sienne la motivation contenue dans l'avis du fonctionnaire délégué, précise, quant au respect des conditions fixées par l'article 113 du CWATUPE, que "l'aménagement d'une terrasse est tout à fait compatible avec la destination d'une zone de cours et jardins même si elle ne s'implante pas au niveau du sol" et que "l'option de la zone n'en sera pas modifiée", que l'acte attaqué précise également que "la construction d'une terrasse est tout à fait compatible en zone de cours et jardins", que "la construction projetée ne compromet nullement la destination générale de la zone" et que "la dérogation sollicitée ne met nullement en péril l'esprit architectural du plan communal d'aménagement";

Considérant qu'il ressort de cette motivation que, s'agissant du respect de l'article 113 du CWATUPE, la réalisation des conditions de compatibilité qu'il impose (respect ou recomposition des lignes de force du paysage, compatibilité avec la destination générale de la zone, avec le contexte architectural de cette zone et avec son option urbanistique) fait l'objet d'un examen sommaire dans l'acte attaqué; que celui-ci part du postulat selon lequel l'aménagement d'une terrasse trouve sa place naturelle en zone de cours et jardins et est donc tout à fait compatible avec la

destination de cette zone mais reste en défaut d'exposer en quoi la terrasse couverte, telle qu'elle est prévue par le projet (gabarit, toiles, dimensions, etc.) respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage; que l'acte attaqué reste également en défaut d'exposer en quoi l'option urbanistique de la zone, qui est de la préserver de toute construction, n'est pas modifiée; que, de même, l'acte attaqué n'explique pas en quoi le projet, consistant en une terrasse sur pilotis abritée par des toiles sur la limite parcellaire, est compatible avec l'option architecturale de la zone qui a notamment pour but de préserver, "la simplicité de volume" et "l'unité d'aspect"; que l'auteur de l'acte attaqué ne précise pas en quoi consistent les options urbanistique et architecturale de la zone, en manière telle qu'il est impossible de vérifier si la première partie adverse a fait un usage correct de son pouvoir d'appréciation;

Considérant, quant au respect de l'article 114 du CWATUPE, que le collège communal reste en défaut d'exposer les circonstances exceptionnelles qui autorisent de recourir au mécanisme dérogatoire pour la réalisation optimale du projet, confondant l'application des articles 113 et 114 précités qui imposent pourtant la démonstration de la réalisation de conditions différentes;

Considérant que la seconde partie adverse fait valoir dans sa note d'observations que le caractère exceptionnel de la dérogation est justifié par le caractère minime de celle-ci et le fait qu'elle est indispensable à la réalisation du projet; que ces éléments ne figurent toutefois pas dans la motivation de l'acte attaqué, pris par la première partie adverse, et ne peuvent en toute hypothèse pallier son défaut de motivation formelle;

Considérant, par conséquent, que le premier moyen, en ses deux premières branches, est fondé;

Considérant, en ce qui concerne la troisième branche du moyen, que l'avis d'urbanisme précise ce qui suit :

" [...] ce projet consiste à construire une terrasse à l'arrière de l'habitation. Le présent dossier est soumis aux mesures de publicité en application de l'art. 330 § 11 du CWATUPE. En effet, la transformation projetée nécessite au préalable une dérogation au PCA n° IV dit «Quartier de la Xhavée» approuvé par A.R. du 1^{er} août 1956. Les prescriptions urbanistiques y afférentes définissent ces travaux en zone de cours et jardins [...]"

que cet avis d'urbanisme présente sans équivoque qu'il s'agit d'un projet dérogatoire au P.C.A. n° IV dit "Quartier de la Xhavée", en ce qu'il est situé en zone de cours et jardins; qu'il a permis aux riverains intéressés de faire valoir leurs réclamations en

connaissance de cause et à tout le moins de s'informer davantage auprès de la commune s'agissant de la nature plus précise de la dérogation en cause;

Considérant qu'en tout état de cause, le requérant a participé à l'enquête publique et a pu utilement faire valoir son point de vue, de sorte qu'il n'a pas intérêt à cette branche du moyen;

Considérant, en ce qui concerne la quatrième branche du moyen, que le requérant reste en défaut de développer en quoi la dérogation accordée se révèle inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques poursuivis par le P.C.A.; que, partant, cette branche du moyen doit être qualifiée d'imprécise et jugée irrecevable;

Considérant que les conclusions de l'auditeur rapporteur peuvent dès lors être suivies;

Considérant que l'examen du second moyen ne pourrait conduire à une annulation aux effets plus étendus;

Considérant qu'en raison de l'annulation immédiate de l'acte attaqué, la demande de suspension n'a plus d'objet,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 15 octobre 2010 par le collège communal de la commune de Flémalle à Monsieur et Madame NEYENS-LEMAIRE en vue de la construction d'une terrasse couverte à l'arrière de leur habitation, située rue des Cytises, n° 47, cadastrée 8^{ème} division, section B, n° 710 R 7.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 175 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 87,5 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept avril deux mille onze par :

M ^{me} GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me} MOREL,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

C. MOREL.

S. GUFFENS.