CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 227.779 du 20 juin 2014

A. 211.299/XIII-6863

En cause : 1. **BREDA** Stéphane,

2. **ALBERTAL** Carine,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Paul THOMAS, avocat,
avenue de Spa 17
4800 Verviers,

contre :

1. **la Commune de Pepinster,**
ayant élu domicile chez
Mes Michel DELNOY et
Sophie CHARLIER, avocats,
rue Simonon 13
4000 Liège,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen.

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

Vu la requête unique introduite le 9 janvier 2014 par Stéphane BREDA et Carine ALBERTAL qui demandent l'annulation et la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré le 5 novembre 2013 par le collège communal de la commune de Pepinster à Monsieur et Madame Jean-Michel HENRARD-FRONCIONE, en vue de rehausser la toiture de leur habitation sise rue Jenny Solheid, 16 à Pepinster, immeuble cadastré 4ème division, section A, parcelle 347t2;

Vu les notes d'observations et les dossiers administratifs des parties adverses;

Vu le rapport de M. TELLIER, auditeur au Conseil d'Etat, rédigé sur la base de l'article 93 du règlement général de procédure;

Vu l'ordonnance du 8 mai 2014 convoquant les parties à comparaître à l'audience publique du 11 juin 2014 à 10 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 J. HANSROCK, loco Me P. THOMAS, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me A. PIRSON, loco Mes M. DELNOY et S. CHARLIER, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me G. WEISGERBER, loco Me M. ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. TELLIER, 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 24 avril 2012, Monsieur et Madame Jean-Michel HENRARD-FRONCIONE introduisent une demande de permis d'urbanisme, réceptionnée par la commune de Pepinster le 10 mai 2012, ayant pour objet le rehaussement de la toiture de leur habitation unifamiliale, sur une parcelle sise à Pepinster, rue Jenny Solheid, 16 et cadastrée section A n° 347t2.

Le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de Verviers-Eupen.

Le bien est en outre situé dans le périmètre d'un lotissement "A.C. PEPINSTER" autorisé par le collège communal le 13 juillet 2000.

2. En raison d'une dérogation du projet aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne la volumétrie, une enquête publique est organisée du 16 au 31 mai 2012 et suscite le dépôt de 3 lettres d'opposition, dont celle du premier requérant.

3. Le 29 mai 2012, la commission consultative d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) de la commune de Pepinster émet un avis favorable qui précise que "toutefois, la commission suggère que le collège communal examine le résultat du test d'ombres portées à réaliser par l'architecte du demandeur par rapport aux panneaux photovoltaïques de la maison située rue Jenny Solheid, 5".

4. Le 5 juin 2012, le collège communal de Pepinster donne un avis favorable.

5. Le 11 juillet 2012, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur le projet litigieux et sur la dérogation sollicitée.

6. Le 17 juillet 2012, le collège communal octroie le permis d'urbanisme sollicité.

7. Le 27 août 2012, Stéphane BREDA et Carine ALBERTAL introduisent contre cette décision un recours auprès du Conseil d'Etat (A. 206.221/XIII-6356).

8. Le 2 octobre 2012, le collège communal de Pepinster décide de retirer le permis d'urbanisme du 17 juillet 2012, décision dans laquelle il souligne "la nécessité d'obtenir une étude d'ombrage permettant de prendre position quant à la perte de luminosité réelle, dans le chef des réclamants [soit Stéphane BREDA et Carine ALBERTAL]".

9. Par un courrier du 12 octobre 2012, la commune de Pepinster informe les demandeurs de permis de la décision de retrait du 2 octobre 2012. En vue de procéder à la réfection de l'acte retiré, elle invite ces derniers à lui fournir une note explicative quant à la dérogation demandée, une note relative à la perte ou, au contraire, à l'absence de perte d'ensoleillement que seraient de nature à générer les travaux projetés et un profil en long figurant le projet litigieux par rapport aux différentes constructions situées le long de la rue Jenny Solheid.

10. Par un arrêt n° 223.070 du 28 mars 2013, le Conseil d'Etat constate que le retrait du permis d'urbanisme du 17 juillet 2012 est définitif et que le recours porté devant lui n'a plus d'objet, de sorte qu'il n'y a plus lieu à statuer.

11. Le 15 mai 2013, les demandeurs de permis communiquent les compléments d'information demandés à l'autorité communale. Celle-ci accuse réception de ce "complément de dossier" le 22 mai 2013.

12. Une nouvelle enquête publique est organisée du 27 mai au 11 juin 2013 et suscite le dépôt de trois lettres de réclamations, dont une rédigée au nom des requérants.

Par un courrier du 13 juin 2013, les demandeurs de permis font également part à l'autorité communale de leurs observations sur le projet, notamment au regard de l'habitation des requérants.

13. Le 9 juillet 2013, le collège communal de Pepinster émet un avis favorable.

14. Le 9 août 2013, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable tant sur la dérogation sollicitée que sur le projet litigieux.

15. Le 5 novembre 2013, le collège communal de Pepinster délivre le permis d'urbanisme sollicité. Cette décision, qui constitue l'acte attaqué, est motivée notamment comme suit :

" […]

Vu les compléments fournis par le demandeur à savoir :
- une note de justification de la dérogation demandée;
- une note relative à la perte d'ensoleillement;
- un skyline de la situation projetée (profil en long des habitations riveraines de la voirie);
- une étude d'ensoleillement;

Considérant que le bien est situé sur le lot n° 36 dans le périmètre du lotissement non périmé intitulé «A.C. PEPINSTER» et autorisé par le fonctionnaire délégué du 13/07/2000;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au Plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par arrêté royal du 23/01/1979, et qu'il n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

[…]

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

Considérant que la commune a déclaré en date du 14/05/2012 qu'une étude d'incidences n'était pas nécessaire;

Considérant que les caractéristiques du projet au regard des différents critères définis à l'article D.66, § 2, du Code de l'Environnement pertinents pour l'appréciation du projet sont les suivantes :

- la dimension du projet : le bien objet de la demande est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur. L'empreinte au sol du projet est nulle s'agissant de l'exhaussement d'un site construit. Le volume du projet, quoique supérieur aux maisons avoisinantes, reste tout à fait proportionné vu la

dimension du terrain. Le projet s'intègre par ailleurs dans le contexte bâti et non bâti environnant. L'architecture du projet est conforme à l'architecture locale et les matériaux utilisés sont similaires à ceux des bâtiments voisins;

- l'utilisation des ressources naturelles : le bâtiment est raccordé au réseau public de distribution d'eau et d'électricité ainsi qu'à l'égout public;

Considérant que le milieu dans lequel s'implante le projet, à savoir un lotissement composé d'habitations unifamiliales de type 3 et 4 façades avec jardin, n'a pas d'intérêt écologique particulier;

Considérant, suite à un examen concret de la notice et des plans déposés à l'appui de la demande de permis, qu'il résulte des caractéristiques du projet, de son impact sur l'environnement pris au sens large et de sa localisation, qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement vu que le dossier permet d'appréhender de manière adéquate et suffisante les divers impacts du projet;

Considérant que le projet ne [se] situe pas à proximité d'un périmètre visé par la loi du 12/07/1973 sur la conservation de la nature, modifiée notamment par le décret du 6/12/2001 relatif aux réserves naturelles ou forestières, site Natura 2000;

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification de relief du sol;

Considérant que le projet ne se situe pas à proximité de sites archéologiques ou classés;

Considérant que le projet n'entraîne aucun rejet ni impact sur les captages, eaux de surface et eaux souterraines;

Vu la note de «justification de la dérogation demandée» esquissant les différentes alternatives au projet et décrivant pourquoi elles n'ont pas été retenues et libellées comme suit :

« ... Avant de déposer le permis d'urbanisme proposé, plusieurs pistes (3) ont été abordées et examinées.

* La première piste envisagée était la réalisation d'une construction entre l'habitation existante et la limite de propriété de la maison située en contre-haut.
  Cette solution permettait de réaliser la construction d'un volume à l'étage et d'un espace car-port / entrée au niveau du rez.
  Cependant, au vu de la largeur restant entre l'habitation et la limite mitoyenne, seulement 3,00 m, la largeur du bâtiment à construire était minime.
  On ne pouvait dans ce volume réaliser que 2 chambres et non 3 + 1 salle de bain comme souhaité, de plus la circulation et l'accès au nouveau volume posaient problème.
  On offrait également, par cette construction, un pignon aveugle face à la fenêtre du voisin de droite.
  Cette piste nous obligeait à une demande de dérogation pour la modification de la zone de construction et à la réalisation d'une toiture plate.

* La seconde piste envisagée était de reconstruire sur l'arrière du bâtiment, au-dessus de la véranda.
  Cette option a vite été écartée pour 3 raisons :
  - en réalisant un volume à cet endroit, on aurait fortement "pris du soleil et de la lumière" aux habitants de l'habitation du n° 17 (à gauche de Monsieur et Madame HENRARD).
  - le volume réalisé aurait été "disproportionné" par rapport à l'habitation existante, de plus cette solution posait de nombreux problèmes au niveau des circulations internes et des prises de jours des locaux à réaliser.
  - techniquement, au vu de la véranda réalisée, on aurait dû complètement démonter ou démolir celle-ci, il était impossible de maintenir cette véranda dans son état actuel et reconstruire un volume par dessus. Cette solution nous obligeait à réaliser une demande de dérogation pour la modification de la zone de construction. De plus, le programme ne pouvait être respecté.

* La troisième et dernière option était donc la seule qui pouvait être envisageable, c'est-à-dire la réalisation d'un niveau supplémentaire sur la base du volume existant.
  Celle-ci offre la possibilité de réaliser le programme prévu, d'apporter la solution la mieux adaptée au niveau des circulations, et de plus est celle qui gêne le moins les voisins immédiats.
  … »

Attendu que cette note apporte un complément indispensable à la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et qu'elle est conforme à l'article D.67, § 4°, du Code de l'environnement;

Vu que le «Résumé non technique» ne figure pas parmi les rubriques de la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, mais que l'on peut admettre que compte tenu du caractère particulièrement peu technique du projet et corrélativement de la notice que l'évidence rend inutile le résumé non technique en l'espèce;

Attendu qu'une enquête publique a été réalisée du 27/05/2013 au 11/06/2013, conformément aux dispositions du CWATUPE [lire : Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie];

Considérant que cette demande a été soumise à l'enquête prescrite parce qu'elle a pour objet des travaux prescrits à l'article 330, 11° : dérogation aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne la volumétrie (article 5 du cahier des prescriptions urbanistiques du lotissement);

[…]

Vu les résultats de l'enquête à laquelle il a été procédé sur le territoire de la commune, duquel il résulte que plusieurs oppositions écrites nous sont parvenues émanant de Madame DELSUPEXHE Michèle, Messieurs KOLIVAS Emmanuel, PIETTE Patrick et Maître THOMAS représentant Messieurs et Mesdames BREDA-ALBERTAL et PIETTE-WOJCIECHOWSKY portant essentiellement sur :
- la réduction de la capacité des panneaux photovoltaïques installés sur l'immeuble de Mr et Mme BREDA-ALBERTAL;
- la privation de lumière de l'élévation sur l'immeuble de Mr et Mme BREDA-ALBERTAL;
- la dénonciation d'infractions urbanistiques réalisées dans le cadre de travaux d'aménagement de jardin par Mr et Mme HENRARD-FRONCIONE;
- l'absence de caractère scientifique de l'étude d'ensoleillement au vu de la durée de la période étudiée;
- la motivation de la demande de dérogation fournie par le demandeur;
- le défaut d'intégration du projet dans le lotissement;

- les mécanismes de dérogation et de modification de permis de lotir;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 17/07/2013 et qu'il nous a été transmis en date du 09/08/2013 en application de l'article 114, alinéa 2, du Code précité et que son avis favorable est libellé comme suit :

« ... J'émets un avis favorable sur la dérogation sollicitée.
J'émets un avis favorable au projet présenté.
Pour les raisons suivantes, notamment évoquées par le collège communal, à savoir :
- la note justificative fournie par l'architecte démontre que les actes et travaux ne compromettent pas la destination générale de la zone et son caractère architectural;
- les travaux envisagés respectent les lignes de force du paysage, s'intègrent dans la continuité de la structure spatiale de la rue caractérisée par un décrochage successif des volumes en progression suivant l'élévation constante de la pente de la voirie;
- l'étude d'ensoleillement permet de constater l'impact limité du projet sur l'environnement immédiat et les constructions voisines.

Dès lors, l'agrandissement envisagé n'est pas de nature à remettre en cause l'esprit du lotissement et l'aménagement prévu au plan terrier».

Vu que l'avis [de la] C.C.A.T.M. a été sollicité en date du 18/07/2013 et qu'il est réputé favorable par défaut;

Vu le rapport du collège communal en date du 09/07/2013;

Attendu qu'il ressort de l'étude d'ensoleillement que la perte de lumière ainsi que la perte de rendement des panneaux solaires des consorts BREDA/ALBERTAL peuvent être objectivées et justement relativisées et que cette étude permet de constater l'impact limité du projet sur l'immeuble en question avec une légère augmentation de l'ombrage porté sur ledit immeuble en fin de journée et pour un nombre limité de périodes durant une année;

Attendu que, quant à la perte de rendement invoquée, elle est relativement faible, et l'on peut raisonnablement imaginer que, placé dans une situation analogue à la situation projetée, le réclamant aurait procédé à la pose de ses panneaux photovoltaïques;

Attendu que les réclamants n'ont pas apporté de preuve objective de la perte;

Attendu que l'attestation (BERTRAND-DARIMOND du 21/05/2012), fournie par les réclamants attestant l'influence sur le rendement des panneaux de Mr BREDA, est libellée comme suit : «Nous confirmons que cette rehausse aura une influence sur le rendement des panneaux photovoltaïques de Monsieur BREDA d'où une perte financière dans son chef. Ces pertes de rendements se feront en fin de journée et en hiver», celle-ci confirme de la sorte que l'influence négative aura lieu durant des périodes de décroissance naturelle de rendement et en marge des pics de production d'énergie.

Vu que cette attestation (BERTRAND-DARIMOND du 21/05/2012) est réalisée de manière totalement non scientifique, ne comporte aucun schéma explicatif, ni de notes de calcul;

Attendu qu'au regard de l'étude d'ensoleillement et de l'attestation BERTRAND-DARIMOND, on peut constater une légère perte d'ensoleillement sans toutefois pouvoir relever une gêne qui excéderait ce qui est acceptable (il s'agit d'inconvénients normaux de voisinage résultant de l'inévitable urbanisation

progressive du quartier qui doit sans cesse évoluer pour répondre aux nécessités familiales des occupants);

Attendu qu'au regard des objectifs et des options urbanistiques qui ont été à l'origine de la création du lotissement, la transformation d'une habitation en vue de l'adapter aux exigences d'une cellule familiale en évolution correspond davantage à la philosophie générale du lotissement, dont l'objet principal n'a jamais été la production d'électricité;

Vu les prescriptions urbanistiques et libellées comme suit :

Page 4 Art 1 - : Généralités «... Les plans joints au dossier et les prescriptions suivantes ont pour but de former un ensemble résidentiel, conservant le caractère traditionnel de la région en s'intégrant dans le site afin de sauvegarder le bon aménagement des lieux ainsi que l'intérêt de chaque propriété de la communauté...».

Page 4 Art. 2 - : Destination «Le lotissement est réservé à la construction d'habitations à caractère résidentiel mais des bâtiments à destination commerciale pourront être implantés le long de la nouvelle voirie de desserte du hall des sports et de la rue L. Mairlot. Il est formellement interdit d'ériger, d'établir, ou d'exploiter des débits de boissons, hôtels, ou industries de quelque nature que ce soit. De même sont proscrits les établissements classés comme insalubres, dangereux ou incommodes, les seules dérogations portant sur l'installation du chauffage au mazout ou au gaz. Les parcs à véhicules, installations de roulottes ou de camping, sont également interdits, de même que les dépôts de toute nature»;

Vu les prescriptions urbanistiques détaillant les options architecturales et pouvant être résumées comme suit :

page 5 Art. 5. A-Constructions «Les habitations à ériger sur toutes les parcelles seront des constructions le plus généralement mitoyennes. Elles seront du type architectural simple comportant au maximum trois niveaux à savoir un sous-sol, rez-de-chaussée et un étage qui pourra être incorporé dans le volume de la toiture sans être inférieur à 3,6 mètres. La toiture sera à deux versants de même inclinaison et de même longueur de pente avec faîtage traditionnel. Le faîtage des volumes secondaires sera parallèle ou perpendiculaire au faîtage du volume principal, celui-ci étant parallèle à la plus grande longueur du bâtiment. Le terrain étant en déclivité, les constructions s'implanteront au plus près du sol naturel, évitant ainsi les remblais trop importants, peu esthétiques et de nature à causer des préjudices aux voisins immédiats»;

page 6 « ... Chaque construction se présentera d'un seul tenant, bloc unique ou avec aile(s), de forme extérieure aussi simple et aussi basse que possible, sans avant-corps, loggia, auvent et saillie quelconque non justifiée. Aucune des façades du bâtiment ne pourra paraître ni maigre, ni élancée; tout volume mineur éventuel sera l'homologue du volume principal. Toutes les élévations de la construction seront traitées en façade. Deux matériaux différents, au maximum, seront mis en œuvre pour l'ensemble des parements extérieurs. Pour les murs extérieurs, les matériaux suivants seront seuls utilisés : - soit une brique de campagne de teinte et texture en harmonie avec les maçonneries constituées de briques locales et de pierres du pays (les briques flambées ou de teinte non uniforme ne sont pas admises), soit un bloc ou brique de béton prévu pour rester apparent (à agréer avant sa mise en œuvre par le collège échevinal ou le service de l'urbanisme). Le format est approprié au volume de la construction et de teinte identique ou toute proche de celle de la brique décrite ci-dessus. Les joints seront réalisés de façon discrète et de manière à obtenir une homogénéité de l'ensemble. Les peintures et crépis ne sont pas autorisés. Sont strictement interdits, les briques lisses, brillantes ou vernissées et claires, les cimentages imitatifs ou ornés, les

polychromies trop vives, les faux appareillages, les enduits de verre, les moellons semés dans les crépis ou murs en briques. Les lucarnes ne seront pas autorisées... Les toitures seront réalisées de préférence sans débordement ou celui-ci sera limité à 0,10 m sur les pignons et 0,30 m sur les façades à condition que les rives et autres zingueries restent discrètes. Elles seront traditionnelles a deux versants plans de même inclinaison et de préférence de même longueur. L'inclinaison sera entre 30° et 45°... Le faîtage du volume principal sera soit parallèle, soit perpendiculaire à la limite avant de la zone de construction... L'ensemble des baies sera caractérisée par une dominante verticale et totalisera une surface inférieure à celle des parties pleines des élévations, en ce non compris la toiture (tenant compte, bien sûr, des particularités de l'orientation, de la nécessité des jours et des vues ainsi que de la relation espace privé - espace public)»;

Attendu que les options urbanistiques du lotissement sont essentiellement rédigées dans l'esprit de la promotion de construction d'habitations à caractère résidentiel conformément à la zone au plan de secteur;

Attendu que le projet a pour objet l'agrandissement d'une habitation unifamiliale dans le but de permettre à la cellule familiale de s'agrandir et qu'il ne s'écarte dès lors, ni des options urbanistique ou architecturale du permis de lotir, ni de la destination générale de la zone;

Attendu qu'il n'est d'ailleurs dérogé qu'à une seule prescription du permis de lotir : que ce permis ne sera pas «dénaturé» du fait de l'octroi de la dérogation;

Vu la lettre du 13 juin 2013 des époux HENRARD-FRONCIONE expliquant les motivations qui les ont conduits à envisager l'agrandissement de leur habitation et libellée comme suit :

« … Je me permets de vous écrire pour expliquer nos motivations pour les travaux d'agrandissements sur ma maison... Nous habitons ici, depuis 9 années et nous plaisons vraiment bien dans ce quartier. On aimerait agrandir nôtre famille mais les chambres étant, petite il n'y a pas moyen de mettre un troisième enfant. La chambre de notre seconde fille est tellement petite, qu'on a peine, place pour bouger. En plus les chambres sont légèrement mansardée on ne sait pas disposer les meubles comme on aurait envie. Quand on a construit on venait juste de ce marié et on ne s'imaginait pas que les chambres enfants était si petite. La chambre 1: 3 m sur 3 m. La chambre 2 : 3 m sur 2.5 m... Ensuite Mr BREDA à fait construire une cheminée il y a quelques années. Du à cette cheminée il y a une odeur de feu dans la chambre quand j'aère celle-ci. Je ne peu aérer la chambre quand je le désire car cette odeur est très nocive pour mon enfant. Quand cette odeur est dans la chambre il est difficile de la faire partir. Je ne disais rien car avec les travaux ma fille changerai de chambre. Je me permet de vous dire que ce n'est pas normal car c'est nuisible à la bonne santé de mon enfant... Nous ne fesons pas les travaux pour les embêters mais pour le bien être de ma famille. On est bien dans le lotissement, mes enfants son scolarisé à Wegnez centre, l'année prochaine ma grande fille fait sa petite communion. Mes enfants on pleurer à causes de ses histoires car ils ne veulent pas déménager tous leurs amis sont ici... » [sic];

Vu que le rehaussement des niveaux sous corniche et du faîtage a été limité au maximum avec une hauteur en pieds de versant de 100 cm et une pente de toiture de 30°. Attendu que descendre le niveau du pied de versant par rapport au plancher ne permettrait pas de respecter les critères minimum de salubrité publique et que réduire l'angle d'inclinaison de la toiture entraînerait de facto une dérogation supplémentaire aux prescriptions urbanistiques (art. 5 - D - Toiture);

Vu que le rehaussement projeté n'excède pas les besoins liés à l'agrandissement de la famille;

Vu la note de «justification de la dérogation demandée» expliquant la volonté de maîtriser le volume de la rehausse et libellé comme suit : « ... Nous avons limité au maximum le rehaussement de la corniche et du faîte existant, afin de ne pas gêner les voisins directs»;

Attendu que l'écart entre le projet et la règle définie au travers des prescriptions urbanistiques, est dans le cas d'espèce limité à un mètre;

Vu l'examen préalable des différentes alternatives à ce projet (cfr note de «justification de la demande de dérogation demandée ») et après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe, on ne peut que conclure, dans le cas d'espèce, que la dérogation concernée est rendue nécessaire pour la réalisation optimale du projet;

Vu le skyline figurant l'implantation du projet dans son contexte bâti. Considérant qu'il ressort de ce document que l'architecture du bâtiment projeté contribue à améliorer l'image du quartier et à offrir une réponse adaptée aux besoins;

Vu que le paysage est caractérisé par un terrain en pente avec un dénivelé constant, une articulation des différentes constructions en relation directe avec la voirie et implantées sur des gradins successifs;

Attendu que les constructions existantes et l'extension projetée sont adossées à la colline, qu'elles ne sont pas en ligne de crête et qu'elles n'ont dès lors, pas une position dominante dans le paysage;

Attendu que le projet contribue à la formation d'un ensemble bâti diversifié, mais homogène;

Attendu que les travaux projetés respectent les lignes de force du paysage, s'intègrent dans la continuité de la structure spatiale de la rue caractérisée par un décrochage successif des volumes en progression suivant l'élévation constante de la pente de la voirie;

Considérant que le projet est la concrétisation cohérente d'un programme architectural compatible avec les options du lotissement et contribue à la création d'une urbanisation harmonieuse;

Considérant que certains réclamants semblent considérer qu'une modification du permis de lotir était en l'espèce requise;

Considérant que cette critique [est] à apprécier au regard des limites à la possibilité de modifier un permis de lotir; que selon une jurisprudence constante du Conseil d'Etat, lorsque la modification des prescriptions d'un permis de lotir vise clairement à permettre un projet «déterminé et individualisé», la procédure à suivre est celle de la demande de permis d'urbanisme dérogatoire et non celle de la modification du permis de lotir;

Considérant que la «décision» de la «Région wallonne» du 4 mai 2012, à laquelle la réclamation concernée fait référence, n'est pas transposable au cas d'espèce, puisque cette décision concernait un centre commercial dans un lotissement dont les prescriptions restreignaient expressément les affectations permises dans son périmètre «à la construction d'habitations à caractère résidentiel, permanent, unifamilial», ce qui allait manifestement à l'encontre de «l'esprit» du permis de lotir concerné : qu'il a été montré ci-dessus que tel n'est pas le cas du présent projet;

Considérant par ailleurs, en ce qui concerne les infractions que dénonce l'un des réclamants, qu'elles n'ont pas trait au bâtiment principal, que leur disparition éventuelle ne remettrait pas en cause la possibilité de procéder à l'exécution du

projet litigieux: que les infractions éventuelles sont dès lors indépendantes du rehaussement projeté;

Vu la proximité du bien concerné par rapport au centre du village de Wegnez;

Vu la proximité du bien concerné avec des équipements collectifs (hall sportif, école...);

Vu la proximité du bien concerné avec un point d'arrêt du TEC;

Vu la délibération du conseil communal du 03/11/2011 proposant d'identifier la place Saint-Hubert à Wegnez comme second lieu de centralité dans le cadre de l'identification des «noyaux d'habitat»;

Considérant que le projet permet de maintenir et de favoriser la vitalité, le «bien-être» et la cohésion sociale existant dans le quartier;

Considérant que le projet s'inscrit dans la continuité du quartier;

Considérant que le projet s'inspire du contexte architectural existant (matériaux de façade et de toiture, implantation et toiture), ce qui permet d'assurer une cohérence;

Considérant que le projet répond d'une part aux recommandations du CWATUPE relatives à la gestion parcimonieuse du sol (article 1) et d'autre part aux directives émises par le Ministre de l'aménagement du Territoire (Politique d'Aménagement du Territoire pour le 21e siècle - Lignes de forces - novembre 2010 - éd. resp. Philippe HENRY, Ministre de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la mobilité; pages 20);

« Nouvelle densité : entre intégration et rupture
A l'analyse de la situation sur le terrain, on sera frappé de voir à quel point des espaces pourtant proches des centres ont été gaspillés au profit de projets d'occupation diffuse. Soutenir le développement compact amène donc à reconsidérer le principe si souvent mal compris d'intégration. Selon la situation des nouveaux espaces à urbaniser, il ne faudra pas hésiter à s'inscrire en rupture par rapport aux formes d'urbanisation existantes. Dans de nombreux cas en effet, les zones que l'on considère aujourd'hui, à tort, comme excentrées sont en fait situées à une distance raisonnable des centres à vélo ou à pied. C'est cette situation de proximité qui doit être prise en compte dans la décision de densifier un territoire et non les caractéristiques du bâti existant, excepté bien entendu lorsqu'il est porteur d'une valeur patrimoniale forte. Ainsi, il conviendra souvent de s'écarter des morphologies des quartiers résidentiels existants (peu denses) dès lors qu'ils se trouvent dans une situation de proximité par rapport à un centre ou un arrêt TEC. Ils devront progressivement évoluer vers des formes d'occupation plus denses, plus urbaines. Cette rupture, qui se manifeste au niveau de la densité, n'implique pas de rupture sensible par rapport au paysage urbain ou à l'usage des sols... »

Considérant qu'il y a lieu d'accompagner l'évolution démographique et d'assurer ainsi la «pérennité» du quartier tout en maintenant sa vitalité;

Attendu que le projet est conforme aux objectifs et principes des actions envisagées par la commune dans le cadre de son ancrage communal du logement défini dans sa délibération du conseil communal du 17/06/2007 et libellé comme suit :

« ... 2) dans le cadre d'une politique de logement durable, la vision des futurs lotissements sera intégrée dans une politique plus générale. La promotion de la performance énergétique des bâtiments devient essentielle.

3) A plus long terme, notre programme d'action favorisera la création de logements intergénérationnels permettant l'hébergement de personnes seules, de familles et de personnes âgées. Cette action pourra s'inscrire également dans le cadre du logement durable (habitat inséré harmonieusement au milieu de vie-coût de production maîtrisée et un loyer (charges comprises) accessible selon les revenus) ... »

Considérant que l'implantation de panneaux solaires n'étant pas soumise à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, l'administration communale n'est plus sollicitée pour apprécier l'opportunité de ces implantations au regard de l'intérêt public. Leur localisation relève d'un choix individuel initié pour des raisons de confort, économiques et environnementales qui ne peuvent remettre en cause la possibilité des riverains d'adapter leur logement à leurs besoins familiaux;

[…]".

Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que l'auditeur chargé de l'instruction de l'affaire estime que celle-ci n'appelle que des débats succincts; qu'en son rapport, rédigé sur la base de l'article 93 de l'arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif du Conseil d'Etat, il conclut au rejet de la requête, aucun moyen n'étant fondé;

Considérant que la seconde partie adverse conteste la recevabilité ratione temporis de la requête unique, dès lors que les requérants reconnaissent que la lettre de notification de l'acte attaqué qui leur a été envoyée est datée du 13 novembre 2013 et qu'ils n'apportent pas la preuve que ce courrier leur aurait seulement été adressé le 19 novembre 2013, en sorte que le recours introduit le 13 janvier 2014 est tardif et irrecevable;

Considérant que, outre qu'il appartient à la partie qui conteste la recevabilité ratione temporis d'un recours d'apporter la preuve de sa tardiveté, il ressort en l'espèce, à la lecture du dossier administratif de la première partie adverse, que la décision attaquée, datée du 5 novembre 2013, a été notifiée aux requérants par un courrier, certes daté du 13 novembre 2013 mais envoyé par la voie recommandée le 19 novembre 2013, ainsi que l'atteste le cachet postal apposé sur le "réquisitoire" du bourgmestre de Pepinster adressé aux services postaux; que la date d'envoi du courrier de notification de l'acte attaqué aux requérants est dès lors certaine, de sorte que le recours au Conseil d'Etat daté du 9 janvier 2014 est introduit dans les délais légaux; que l'exception est rejetée;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE); qu'ils constatent qu'au

regard de l'article 113, l'acte attaqué précise dans sa motivation que le rehaussement de toiture envisagé respecte les lignes de force du paysage; qu'au regard de l'article 114 du CWATUPE, ils soutiennent qu'il ne ressort de l'acte attaqué aucune motivation concernant le caractère exceptionnel de la dérogation; qu'ils affirment que l'autorité s'est en effet contentée de préciser que "le projet est la concrétisation cohérente d'un programme architectural compatible avec les options du lotissement et qu'il contribue à la création d'une urbanisation harmonieuse"; qu'ils estiment que, par cette absence de motivation quant au caractère exceptionnel de la dérogation, la décision attaquée ne respecte le prescrit ni de l'article 113, ni de l'article 114 du CWATUPE, de sorte que l'acte attaqué est illégal;

Considérant, quant à la violation de l'article 113 du CWATUPE, que les requérants restent en défaut, dans le développement de leur moyen, de démontrer en quoi cet article serait méconnu en l'espèce; que le moyen est irrecevable en ce qu'il invoque la violation de l'article 113, précité;

Considérant, quant à la violation alléguée de l'article 114 du CWATUPE, que c'est à tort que les requérants prétendent qu'à titre de motivation du caractère exceptionnel de la dérogation, l'acte attaqué ne contient que la mention selon laquelle "le projet est la concrétisation cohérente d'un programme architectural compatible avec les options du lotissement et qu'il contribue à la création d'une urbanisation harmonieuse"; qu'en effet, l'acte attaqué contient plusieurs motifs relatifs au caractère exceptionnel de l'octroi de la dérogation, notamment les suivants :

" Attendu que les options urbanistiques du lotissement sont essentiellement rédigées dans l'esprit de la promotion de construction d'habitations à caractère résidentiel conformément à la zone au plan de secteur;

Attendu que le projet a pour objet l'agrandissement d'une habitation unifamiliale dans le but de permettre à la cellule familiale de s'agrandir et qu'il ne s'écarte dès lors, ni des options urbanistique ou architecturale du permis de lotir, ni de la destination générale de la zone;

[...]

Vu l'examen préalable des différentes alternatives à ce projet (cfr note de «justification de la demande de dérogation demandée») et après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe, on ne peut que conclure, dans le cas d'espèce, que la dérogation concernée est rendue nécessaire pour la réalisation optimale du projet";

que les requérants restent en défaut de critiquer cette motivation et ne démontrent pas qu'elle serait inadéquate; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen "de la violation d'une donnée essentielle du permis de lotir"; qu'ils soutiennent que l'acte attaqué porte atteinte aux éléments essentiels des prescriptions urbanistiques prévues dans le permis de lotir applicable en l'espèce, de sorte qu'aucune dérogation ne pouvait être accordée, ainsi que le confirme la jurisprudence qu'ils évoquent; qu'ils reproduisent la prescription urbanistique à laquelle il est dérogé, constatent que l'autorité a considéré qu'il y avait lieu de déroger au permis de lotir afin de permettre aux demandeurs de permis de réaliser un niveau supplémentaire sur la base du volume existant, ce qui, selon eux, va dénaturer totalement les prescriptions urbanistiques en vigueur; qu'ils affirment qu'en effet, pour le lotissement dit "les paires", il a été prévu toute une série de caractéristiques dont notamment des prescriptions en matière de construction, ne permettant pas la construction de plus d'un étage par bâtiment; qu'ils concluent que, dès lors que la dérogation accordée met en péril une donnée essentielle du permis de lotir, le permis attaqué qui permet un agrandissement de la maison est illégal;

Considérant, sur le deuxième moyen, dont la recevabilité est contestée par la première partie adverse, que, si les requérants ne précisent pas, dans l'intitulé du moyen, la disposition du permis de lotir dont ils soulèvent la violation, il ressort toutefois du développement dudit moyen qu'ils visent la méconnaissance de l'article 5 dudit permis de lotir, auquel il est dérogé; que le moyen est recevable sur ce point;

Considérant, quant au fond, qu'une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels du document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci; qu'en d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan ou du règlement; que le législateur établit à l'article 113 du CWATUPE diverses conditions d'admission de la dérogation qui expriment l'interdiction de dénaturer les règles auxquelles il est dérogé; que, s'agissant des dérogations à un permis de lotir à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme, l'article 113, précité, établit que celles-ci peuvent porter sur les prescriptions de ce permis mais qu'elles doivent être compatibles avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale;

Considérant qu'en l'espèce, l'acte attaqué autorise le projet litigieux en dérogation à l'article 5 du permis de lotir en vigueur, lequel est rédigé comme suit :

" Les habitations à ériger sur toutes les parcelles seront des constructions le plus généralement mitoyennes. Elles seront du type architectural simple comportant au maximum trois niveaux, à savoir un sous-sol, rez-de-chaussée et un étage qui

pourra être incorporé dans le volume de la toiture sans être inférieur à 3,6 mètres […]";

Considérant que la dérogation à cette disposition peut être admise si les conditions fixées à l'article 113 et 114 du CWATUPE sont respectées; que les requérants ne démontrent pas que ces conditions ne seraient pas remplies;

Considérant que, s'agissant de l'atteinte à une prescription essentielle du permis de lotir, outre le fait que les requérants n'indiquent pas en quoi l'article 5, précité, constitue une donnée essentielle du permis de lotir, il y a lieu de constater qu'ils se limitent à alléguer que la dérogation à cet article conduit à une dénaturation du permis de lotir, sans toutefois décrire comment la destination générale de la zone, son caractère architectural ou l'option urbanistique seraient mis en cause; qu'en effet, la rehausse de l'habitation litigieuse, qui n'implique qu'une seule dérogation au permis de lotir, n'est pas de nature à remettre en cause la destination de la zone, qui reste celle de l'habitat; que l'option urbanistique du lotissement est de promouvoir la construction d'habitations à caractère résidentiel, ce que la dérogation contestée ne remet pas non plus en cause; qu'enfin, les requérants n'indiquent pas en quoi le projet, dérogatoire au permis de lotir, ne serait pas en harmonie avec les autres constructions du lotissement; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation de "l'obligation de motivation formelle de la décision"; qu'ils exposent que la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs dispose, outre que ces actes doivent faire l'objet d'une motivation formelle, que celle-ci doit être adéquate; qu'à leur estime, la motivation de la décision attaquée n'est pas adéquate, notamment parce qu'elle contredit diverses données incontestables du dossier; qu'ainsi, ils font valoir qu'ils ont introduit une réclamation le 24 mai 2012 à l'encontre de la demande de permis et que cette réclamation était appuyée d'une attestation de la société BERTRAND-DARIMONT précisant ce qui suit :

" Nous confirmons que cette rehausse aura une influence sur le rendement des panneaux photovoltaïques de Monsieur BREDA d'où une perte financière dans son chef. Ces pertes de rendements se feront en fin de journée et en hiver";

qu'ils reproduisent la motivation de l'acte attaqué relative à la problématique de l'ensoleillement de leur habitation, indiquent avoir pu prendre connaissance de l'étude d'ensoleillement qui correspond à une simulation réalisée en 3D durant chaque mois de l'année 2013 et durant différentes heures de la journée; qu'ils affirment qu'il ressort de la situation projetée qu'ils verront leur façade être entièrement recouverte à partir de 14 heures du mois de novembre au mois de mars inclus et que cela représente presque la moitié de l'année et non pas un nombre

limité de périodes contrairement à ce qui est affirmé dans l'acte attaqué; qu'ils allèguent que l'autorité s'est contentée de se référer à la note relative à la perte d'ensoleillement rédigée par l'architecte des demandeurs, alors que l'étude d'ensoleillement est contraire à la note déposée par cet architecte précisant que la perte d'ensoleillement est infime et insignifiante; qu'ils concluent que la motivation reprise par l'autorité se fonde sur des données insuffisantes, voire non correctes et est dès lors inadéquate;

Considérant, sur le troisième moyen, que la critique des requérants consiste à affirmer que, sur la question de la perte l'ensoleillement sur la façade et la terrasse de leur habitation et sur leurs panneaux photovoltaïques, la motivation de l'acte attaqué n'est fondée que sur la note de l'architecte des demandeurs de permis, alors que l'étude d'ensoleillement en simulation 3D réalisée par Jonathan ROUSSEAU, dont ils ont pu prendre connaissance, permet de constater que l'impact du projet litigieux sur leur habitation n'est, selon leur interprétation, pas limitée; que cet argument n'est pas pertinent dès lors qu'il n'est pas établi que la motivation de l'acte attaqué est fondée sur la note de l'architecte des demandeurs de permis; qu'en effet, il ressort de la motivation que l'autorité ne s'est pas contentée de reprendre la conclusion de l'architecte des demandeurs de permis mais a procédé elle-même à l'examen de l'étude d'ensoleillement précitée;

Considérant qu'il ressort de cette étude que les panneaux photovoltaïques situés sur la toiture de la maison des requérants ne seront impactés par le projet litigieux que de novembre à janvier, voire un peu en février, à partir de 14 heures, soit à une période où le rendement de ces panneaux est en toute hypothèse relativement faible, compte tenu des journées plus courtes et de l'ensoleillement réduit; que, s'agissant de la façade de la maison des requérants, il ressort de ladite étude qu'un ombrage se produira de novembre à janvier et partiellement en février; que, toutefois, sans le rehaussement projeté, la façade est déjà entièrement dans l'ombre à partir de 14 h au cours des mois de décembre et de janvier;

Considérant que, sur la base de cette étude, l'autorité a pu conclure que l'impact du projet sur l'habitation des requérants est limité; que cette conclusion relève de son pouvoir d'appréciation et s'écarte, du reste, de la conclusion de l'architecte qui avait qualifié cet impact d'insignifiant; qu'il n'appartient pas au Conseil d'Etat de substituer son appréciation à celle de l'autorité, sauf à sanctionner une erreur manifeste d'appréciation, qui n'est pas alléguée en l'espèce par les requérants; que, pour le surplus, le fait que l'autorité a exigé la réalisation d'une étude d'ensoleillement démontre qu'elle a pris en compte la réclamation des requérants; qu'elle y a répondu de manière suffisante et adéquate dans l'acte attaqué; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de la violation "de l'obligation de solliciter la modification du permis de lotir"; qu'ils soutiennent qu'une dérogation aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir nécessite l'octroi d'une modification du permis de lotir, argument qu'ils avaient invoqué en cours de procédure; qu'ils reproduisent la réponse contenue dans l'acte attaqué à cet argument, selon laquelle, lorsque la modification des prescriptions d'un permis de lotir vise clairement à permettre un projet déterminé et individualisé, la procédure à suivre est celle de la demande de permis d'urbanisme dérogatoire et non celle de la modification du permis de lotir; qu'ils constatent que cette appréciation n'a pas toujours été celle de la Région wallonne, laquelle a notamment estimé dans une décision du 4 mai 2012 qu'un projet s'écartant totalement des options urbanistiques et architecturales des prescriptions du lotissement nécessite au préalable l'octroi d'une modification du permis de lotir; qu'il leur apparaît dès lors évident que, pour qu'une dérogation soit acceptée, le permis de lotir doit faire l'objet d'une modification; qu'ils observent qu'en l'espèce, aucune demande de modification du permis de lotir n'a jamais été introduite et qu'en conséquence, le permis d'urbanisme ne pouvait être octroyé; qu'ils affirment que la décision attaquée est illégale en ce qu'elle considère que les demandeurs ne devaient pas solliciter l'octroi d'une modification du permis de lotir mais également en ce qu'elle ne justifie pas du caractère exceptionnel dérogatoire prévu aux articles 113 et 114 du CWATUPE;

Considérant, sur le quatrième moyen, que, lorsqu'une modification des prescriptions du permis de lotir ne concerne qu'un lot, la procédure à suivre est celle d'une demande de permis d'urbanisme dérogatoire et non celle d'une modification du permis de lotir; qu'en l'espèce, tel est bien le cas, de sorte qu'aucune demande de modification du permis de lotir ne devait être sollicitée;

Considérant que, certes, si la dérogation sollicitée porte atteinte à une donnée essentielle des prescriptions du lotissement, celle-ci devrait être refusée; que, cependant, en l'espèce, ainsi qu'il ressort de l'examen du deuxième moyen, les requérants n'établissent pas en quoi le projet litigieux méconnaît une donnée essentielle du permis de lotir; que la décision de la Région wallonne du 4 mai 2012, invoquée par les requérants à l'appui de leur argumentation, n'est pas relevante dès lors que la question de l'atteinte à une donnée essentielle d'un permis de lotir est appréciée au cas par cas, selon les circonstances de l'espèce; que le moyen n'est pas fondé;

Considérant que les conclusions de l'auditeur-rapporteur proposant le rejet immédiat du recours peuvent dès lors être suivies; qu'il s'ensuit que la demande de suspension devient sans objet,

D E C I D E :

Article 1er.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

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

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 175 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt juin deux mille quatorze par :

Mme	GUFFENS,	conseiller d'Etat, président f.f.,
Mme	MOREL,	greffier.

Le Greffier, Le Président f.f.,

C. MOREL. S. GUFFENS.