

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 232.742 du 28 octobre 2015

A. 212.304/XIII-6978

En cause : 1. **FRANCOIS** Daniel,
 2. **von MONTIGNY** Birgit,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Mes Dominique DRION et
 Xavier DRION, avocats,
 rue Hullos 103-105
 4000 Liège,

contre :

la Ville de Waremme,
ayant élu domicile chez
Me Patrick HENRY, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 26 avril 2014 par Daniel FRANCOIS et Birgit von MONTIGNY qui demandent l'annulation du "permis d'urbanisme délivré le 17 février 2014 par le collège communal de Waremme à Monsieur et Madame HAECK-DOCQUIER et autorisant l'extension d'une habitation sise à [...] Waremme, rue Gustave Renier 52";

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

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

Vu la notification du rapport aux parties et les derniers mémoires;

Vu l'ordonnance du 4 août 2015, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 15 octobre 2015 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M. PAQUES, conseiller d'Etat;

Entendu, en ses observations, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour les parties requérantes;

Entendu, en son avis conforme, M. RENDERS, 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 de la demande se présentent comme suit :

1. Les parties requérantes sont propriétaires de l'immeuble sis rue Gustave Renier, 50 à Waremme. Elles y habitent.

2. Le 5 juin 2013, les époux HAECK-DOCQUIER introduisent auprès de l'administration communale de Waremme une demande de permis d'urbanisme pour l'extension de l'habitation au rez-de-chaussée, en façade arrière sur un bien sis rue Gustave Renier, 52, portant le numéro cadastral C, 466h3 et 466w4.

3. Le 11 juin 2013, la ville de Waremme établit l'accusé de réception d'un dossier complet, aux termes duquel il est notamment précisé que la demande concerne des travaux de minime importance et n'est pas soumise à l'avis du fonctionnaire délégué.

4. Par des courriers des 4 et 9 juillet 2013, les parties requérantes font valoir auprès du collège communal de la ville de Waremme leurs critiques quant au projet litigieux.

5. Par un courrier du 11 juillet 2013, la ville de Waremme accuse réception du courrier du 9 juillet 2013 des parties requérantes, et les informe que la demande est en cours d'instruction et que la décision leur sera communiquée.

6. Le 26 août 2013, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité.

7. Le 12 novembre 2013, les parties requérantes introduisent un recours en annulation au Conseil d'Etat contre la décision du 26 août 2013 précitée (A. 210.733/XIII-6803).

8. Le 25 novembre 2013, le collège communal de la ville de Waremme décide de retirer la décision du 26 août 2013.

Il ressort de cette décision ce qui suit :

" [...]

Considérant que la relecture du dossier fait apparaître que la notice d'incidences pourrait être considérée comme incomplète au sens de l'article D 67 du Code de l'environnement;

Attendu que l'article 116 § 6 du CWATUPE impose au demandeur un complément corollaire de notice d'évaluation des incidences sur l'environnement lorsque des plans modifiés sont déposés;

Considérant les difficultés d'interprétation pouvant surgir sur l'examen de la complétude du dossier déposé, il convient de constater que ce dossier déposé et modifié n'était pas complet;

Attendu que le titulaire du permis attaqué par courriel du 20 novembre 2013 sollicite d'ailleurs de pouvoir compléter celui-ci pour se conformer notamment aux prescriptions précitées;

Considérant que suivant la théorie jurisprudentielle du retrait des actes administratifs, il est loisible à tout auteur d'une décision irrégulière entreprise devant le Conseil d'Etat de la retirer jusqu'à la clôture des débats;

[...]".

9. Par un arrêt n° 229.139 du 13 novembre 2014, le Conseil d'Etat constate le caractère définitif du retrait et qu'il n'y a plus lieu de statuer sur le recours (A. 210.733/XIII-6803).

10. Le 17 janvier 2014, les demandeurs de permis complètent leur demande par le dépôt d'un rapport justificatif du 15 janvier 2014, une nouvelle notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et une étude d'ombrage.

11. Le 17 février 2014, la ville de Waremme octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Cette décision est motivée comme suit :

" LE COLLEGE COMMUNAL,

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Energie (CWATUPE) 107§1, 108, 115, 116, 117;

Vu l'article L 1123-23 CDLD (Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation);

Vu le décret du 27 mai 2004 et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 17 mars 2005 relatifs au Livre I^{er} du Code du droit de l'environnement;

Vu la demande introduite par Mr et Mme HAECK - DOCQUIER, rue Gustave Renier, 52 à [...] Waremme relative à un terrain sis rue Gustave Renier, 52, inscrit au cadastre 1^{ère} division section C n° 466 h3 et tendant à l'extension d'une habitation.

Vu le décret du 10/11/2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences des projets sur l'environnement, en particulier les articles 4 à 6;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 05/06/2013;

Attendu que la demande a pour objet la transformation et l'extension au rez-de-chaussée d'une maison d'habitation mitoyenne;

Considérant que la construction ne dépasse pas de plus de 4 mètres les bâtiments situés sur les parcelles contiguës et ne nécessite donc pas enquête publique en vertu de l'article 330 2° du CWATUPE.

Attendu que les voisins du demandeur informés de la procédure ont contesté le projet estimant que l'annexe projetée les privait de luminosité;

Vu sa délibération du 26 août 2013 par laquelle il octroie le permis d'urbanisme relatif à l'extension de l'habitation suivant les plans modifiés déposés le 09 août 2013;

Attendu qu'un recours en annulation au Conseil d'Etat (réceptionné le 14/11/2013) a été diligenté par les voisins des demandeurs, la procédure étant devenue sans objet suite à la décision de retrait de permis d'urbanisme intervenue le 25 novembre 2013;

Considérant en effet que le permis a été retiré par délibération du 25 novembre 2013, les demandeurs étant invités à développer la notice d'évaluation d'incidences permettant notamment de visualiser les effets des plans modifiés sur l'environnement;

Vu les pièces complémentaires reçues le 17 janvier 2014 incluant un rapport justificatif et une nouvelle notice d'évaluation d'incidences complétée analysant notamment l'esquisse des principales mesures de substitutions examinées par le demandeur et les effets du projet sur l'environnement,

Vu par ailleurs l'étude menée par le demandeur pour analyser les incidences d'ombres portées par le projet d'extension sur la propriété des voisins réclamants.

Considérant qu'une copie de cette étude d'ombrage a été remise au conseil des voisins intéressés le 06 février 2014;

Attendu que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Huy-Waremme approuvé par Arrêté royal du 20.11.1981 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitat du centre de la ville au Schéma de Structure Communal entré en vigueur en date du 08/11/2010;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions reprises dans le Schéma de Structure communal;

Considérant qu'il n'existe pas, pour le territoire où se trouve situé le site du projet, de plan communal d'aménagement;

Attendu que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement qui identifie, décrit et évalue les incidences probables directes et indirectes du projet notamment sur l'homme, la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine

culturel ainsi que sur l'interaction entre ces facteurs, en ce compris les effets sur le voisinage;

Considérant, au vu de sa nature, de ses dimensions et de sa localisation, que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'il n'y a, dès lors, pas lieu d'imposer une étude d'incidences sur l'environnement;

Attendu que l'extension ne compromet pas la destination de la zone;

Considérant que le projet initial proposait la réalisation d'une nouvelle annexe à toiture plate de 2m95 sur une profondeur de 3m39 mitoyenne avec la propriété des réclamants, les demandeurs ayant spontanément revu leur projet suite à la réclamation;

Vu les plans modifiés déposés le 09 août 2013 lesquels apportent une diminution de l'extension, le niveau bas correspondant à 2m55 (vers la propriété des réclamants), la toiture venant retrouver le niveau de la toiture de l'annexe voisine (N° 54).

Considérant le courrier du 20 août 2013 de Maître Drion, conseil des voisins réclamants lequel dispose que «les plans modifiés portent encore préjudice à mes clients compte tenu de l'allongement de l'extension, de la hauteur de celle-ci, de l'insuffisance du recul à la propriété de nos clients ... le projet diminuant encore la luminosité dans la cuisine de nos clients».

Attendu toutefois que les plans modifiés ne modifient pas la profondeur de l'annexe projetée, mais proposent une diminution des hauteurs de l'annexe, afin de limiter l'impact éventuel d'ombre chez le voisin;

Considérant que toute perte d'ensoleillement ne constitue pas obligatoirement en tant que telle un trouble anormal du voisinage, aucun propriétaire ne pouvant revendiquer un environnement immuable notamment dans des zones à forte densité; qu'il convient d'examiner si le projet aura un impact allant au-delà du raisonnable sur la propriété voisine en fonction de la situation des lieux;

Considérant que les dimensions de l'annexe ne sont pas disproportionnées eu égard à la profondeur du terrain mais également de celle des constructions voisines dont la cuisine des réclamants.

Attendu que les pièces complémentaires déposées au dossier démontrent que si plusieurs options ont été étudiées, l'option retenue permet d'offrir le programme nécessaire à la vie des habitants tout en minimisant l'impact sur le voisinage;

Considérant que s'agissant de transformations, il convient de favoriser le reconditionnement de la construction, la démolition d'annexes vétustes et désorganisées par une nouvelle construction annexe uniformisée participant à un meilleur aménagement des lieux;

Attendu que l'impact de la construction projetée en terme d'ensoleillement tant sur la terrasse que sur la cuisine des voisins est négligeable dès l'instant où il convient de tenir compte des éléments suivants :

- ▲ la présence actuelle d'un mur séparant les propriétés
- ▲ la hauteur projetée du côté des réclamants 2m55
- ▲ le rapport d'étude d'ombrage fournie par les demandeurs (comparant la situation existante avec la situation projetée, et ne tenant pas compte de la présence d'un arbre à haute tige sur la propriété des réclamants lequel porte ombre sur les deux parcelles) à différents moments et périodes de l'année lequel met en évidence que :

1. la principale portée d'ombrage portée sur la propriété des voisins réclameurs est occasionnée par la situation existante, tout au long de la journée, en toutes saisons, étant entendu que cette zone d'ombre produite (par l'annexe et le mur existants) se réduit pour ensuite être portée par les annexes de ces voisins,
2. l'apport supplémentaire d'ombre sur la propriété amenée par l'annexe projetée reste de faible importance, étant entendu qu'au printemps et en période estivale, cette portion supplémentaire d'ombre n'est projetée que sur une portion de la terrasse en matinée sans atteindre la baie de cuisine des voisins réclameurs;

Considérant en conséquence que la perte d'ensoleillement évoquée par les réclameurs est donc négligeable et n'est pas disproportionnée au regard des charges normales auxquelles on peut s'attendre en zone d'habitat urbain (de centre ville en l'espèce);

Attendu que la proposition avancée en cours d'instruction par les réclameurs de reculer l'annexe de la mitoyenneté ne peut être soutenue, la largeur de la parcelle étant insuffisante (6 m), que maintenir un «couloir» perdu serait inapproprié dans cette zone sans participer à une amélioration du cadre de vie;

Considérant qu'il ressort donc du dossier complété que le projet permet de restructurer des annexes vétustes en offrant un espace de vie mieux isolé, économe en énergie et n'est pas de nature à occasionner des troubles anormaux de voisinage en zone d'habitat urbain;

Attendu qu'il ressort donc éléments précités et des pièces complémentaires déposées que le projet respecte le contexte auquel on peut s'attendre en centre ville et participe à la gestion qualitative du cadre de vie;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision a été notifiée aux parties requérantes par un courrier du 25 février 2014, dont le pli recommandé du 26 février 2014 a été retiré à la poste le 28 février 2014;

Considérant que les parties requérantes prennent un premier moyen de la violation "des articles 1^{er} et 26 du CWATUPE, du principe de bon aménagement des lieux, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'insuffisance, la contradiction, l'erreur et l'inadéquation des motifs";

Considérant que, dans une première branche, elles soulignent avoir fait valoir, en cours d'instruction de la demande, l'effet de la construction projetée sur l'éclairage de leur cuisine, ce qui a eu pour conséquence la visite sur place de la partie adverse et, ensuite, le dépôt de nouveaux plans par les demandeurs de permis pour réduire la hauteur de l'annexe à 2,55 mètres, au lieu de 2,95 mètres;

qu'elles déplorent qu'aucune mesure de la perte d'éclairement de leur cuisine n'a été effectuée par la partie adverse et ce, malgré le courrier de leur conseil après le dépôt des nouveaux plans; qu'elles écrivent avoir fait réaliser deux rapports d'expertise par un bureau d'architecture, dont il ressort qu'"en hiver, quasi 50 % de la fenêtre et 30 % de la porte vitrée sont à midi dans l'ombre portée par la future extension de la maison voisine";

qu'elles insistent aussi sur les pages 01/04 à 04/04 de la partie "Etude II - Annexe B - Confrontation du projet sollicité au mois d'hiver en matinée" de l'étude d'ombrage réalisée par les demandeurs de permis, qui met en évidence une réduction de l'éclairement de leur cuisine à 10 h du matin durant les mois de septembre à avril;

qu'elles estiment qu'il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la partie adverse a focalisé son attention sur l'amélioration du cadre de vie des demandeurs de permis, tout en considérant, de manière aveugle et obstinée, que la perte d'ensoleillement et d'éclairement qui leur est imposée n'est pas disproportionnée au regard des charges normales "auxquelles on peut s'attendre en zone d'habitat urbain";

qu'elles soutiennent que les dispositions visées au moyen ont été violées et qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise; qu'à leurs yeux, procède d'une erreur manifeste d'appréciation et constitue une motivation formelle inadéquate, le motif de l'acte attaqué selon lequel une telle perte d'éclairement serait négligeable, alors que les mois d'hiver sont les plus sombres;

qu'elles dénoncent une autre erreur manifeste d'appréciation qui résulte de ce que la perte importante d'éclairement de la cuisine a été négligée, sachant que celle-ci est éclairée par trois ouvertures : une fenêtre et une porte-fenêtre situées sur le mur orienté du côté du projet litigieux (sud-est) et une fenêtre orientée vers le fond du jardin (ouest-sud-ouest); qu'elles relèvent que la dernière de ces fenêtres s'ouvre sur un abri de jardin qui réduit l'apport de lumière par cette fenêtre en manière telle que les ouvertures du côté du projet constituent le principal apport en lumière de la cuisine; qu'elles produisent des photographies pour illustrer leurs propos et constatent que la partie adverse n'a pas même évoqué la problématique de l'éclairement de leur cuisine, élément pourtant au cœur de leur réclamation;

Considérant que, dans une seconde branche, les parties requérantes critiquent le motif de l'acte attaqué selon lequel les dimensions de l'annexe ne sont pas disproportionnées eu égard à la profondeur du terrain mais également de celle des constructions voisines, dont leur cuisine;

qu'elles estiment que l'examen de la matrice cadastrale, qu'elles reproduisent, permet de constater que les extensions en arrière zone de la rue Gustave Renier ont été réalisées sous forme d'îlots, ce qui permet à chaque habitation de conserver au moins un espace latéral aéré entre l'annexe érigée et la propriété voisine; qu'elles font valoir que l'annexe autorisée, consistant à construire sur la totalité de la largeur de la construction voisine, rompt cette typologie d'aménagement et s'inscrit en rupture par rapport au contexte bâti et non bâti environnant;

qu'elles relèvent que la notion de bon aménagement des lieux est totalement absente de l'acte attaqué, ce qui viole les dispositions visées au moyen;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les parties requérantes font valoir, sur la première branche, que le simple fait que la parcelle litigieuse se trouve en zone d'habitat et que le contexte bâti permette l'implantation d'une annexe sur un seul niveau n'est pas de nature à démontrer que le projet litigieux ne leur cause aucun grief;

qu'elles ne peuvent admettre que la présence d'un appentis dans le prolongement de leur cuisine et d'un arbre à haute tige serait à la source de la privation d'ensoleillement; qu'elles précisent que ces éléments se trouvent, non pas du côté de leur terrasse, mais du côté du jardin de l'habitation; qu'elles insistent sur l'importance de l'apport de lumière par les deux fenêtres latérales présentes du côté du projet;

que, sur la seconde branche, elles se réfèrent à la jurisprudence du Conseil d'Etat;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties requérantes déplorent l'absence de mesure par la partie adverse de l'éclairement de leur cuisine, alors qu'un expert a établi que les ouvertures subiraient en hiver de manière importante l'ombre portée par la nouvelle construction; qu'elles soutiennent que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant de manière obstinée et abstraite que les charges normales du voisinage n'étaient pas dépassées; qu'à leurs yeux aucune autorité placée dans les mêmes conditions n'aurait "réduit à du négligeable" une ombre portée de 30 à 50 % sur des surfaces pendant les mois d'hiver;

qu'elles ajoutent que l'on ne peut soutenir que leurs propres choix seraient à l'origine des inconvénients qu'elles dénoncent; qu'elles critiquent l'affirmation selon laquelle leur appentis et l'arbre à haute tige seraient à l'origine du préjudice alors que ce dont elles se plaignent c'est l'impact sur la fenêtre latérale, source principale d'éclairement de la cuisine;

qu'elles maintiennent, sur la deuxième branche, qu'est erronée l'affirmation de l'acte selon laquelle :

- " les dimensions de l'annexe ne sont pas disproportionnées eu égard à la profondeur du terrain mais également de celle des constructions voisines dont la cuisine des réclamants";

qu'elles soutiennent que cette affirmation est "bien contraire à l'examen de la matrice cadastrale déposée au dossier des demandeurs en permis", que "cette manière d'organiser les annexes arrière des bâtiments permet à chaque habitation de conserver au moins un espace latéral, aéré, entre l'annexe réalisée et la propriété voisine" et que le projet autorisé qui consiste à construire sur la totalité de la largeur de la construction voisine une partie de l'annexe nouvelle, rompt cette typologie d'aménagement et ne s'inscrit pas dans le contexte bâti et non bâti environnant;

Considérant, sur la première branche, que la partie adverse a examiné, dans l'acte attaqué, l'impact du projet sur l'habitation des parties requérantes relativement à la perte d'ensoleillement et de lumière; qu'on y lit ce qui suit :

- " Attendu toutefois que les plans modifiés ne modifient pas la profondeur de l'annexe projetée, mais proposent une diminution des hauteurs de l'annexe, afin de limiter l'impact éventuel d'ombre chez le voisin;

Considérant que toute perte d'ensoleillement ne constitue pas obligatoirement en tant que telle un trouble anormal du voisinage, aucun propriétaire ne pouvant revendiquer un environnement immuable notamment dans des zones à forte densité; qu'il convient d'examiner si le projet aura un impact allant au-delà du raisonnable sur la propriété voisine en fonction de la situation des lieux;

[...]

Attendu que les pièces complémentaires déposées au dossier démontrent que si plusieurs options ont été étudiées, l'option retenue permet d'offrir le programme nécessaire à la vie des habitants tout en minimisant l'impact sur le voisinage;

[...]

Attendu que l'impact de la construction projetée en terme d'ensoleillement tant sur la terrasse que sur la cuisine des voisins est négligeable dès l'instant où il convient de tenir compte des éléments suivants :

- ▲ la présence actuelle d'un mur séparant les propriétés
- ▲ la hauteur projetée du côté des réclamants 2m55
- ▲ le rapport d'étude d'ombrage fournie par les demandeurs (comparant la situation existante avec la situation projetée, et ne tenant pas compte de la présence d'un arbre à haute tige sur la propriété des réclamants lequel porte ombre sur les deux parcelles) à différents moments et périodes de l'année lequel met en évidence que :

1. la principale portée d'ombrage portée sur la propriété des voisins réclamants est occasionnée par la situation existante, tout au long de la journée, en toutes saisons, étant entendu que cette zone d'ombre produite (par l'annexe et le mur existants) se réduit pour ensuite être portée par les annexes de ces voisins,

2. l'apport supplémentaire d'ombre sur la propriété amenée par l'annexe projetée reste de faible importance, étant entendu qu'au printemps et en période estivale, cette portion supplémentaire d'ombre n'est projetée que sur une portion de la terrasse en matinée sans atteindre la baie de cuisine des voisins réclamants;

Considérant en conséquence que la perte d'ensoleillement évoquée par les réclamants est donc négligeable et n'est pas disproportionnée au regard des charges normales auxquelles on peut s'attendre en zone d'habitat urbain (de centre ville en l'espèce);

Attendu que la proposition avancée en cours d'instruction par les réclamants de reculer l'annexe de la mitoyenneté ne peut être soutenue, la largeur de la parcelle étant insuffisante (6 m), que maintenir un «couloir» perdu serait inapproprié dans cette zone sans participer à une amélioration du cadre de vie;

Considérant qu'il ressort donc du dossier complété que le projet permet de restructurer des annexes vétustes en offrant un espace de vie mieux isolé, économe en énergie et n'est pas de nature à occasionner des troubles anormaux de voisinage en zone d'habitat urbain";

Considérant qu'il ressort des motifs précités que la partie adverse a adopté sa décision en parfaite connaissance de cause, notamment en tenant compte de la proposition et des critiques formulées par les parties requérantes en cours d'instruction de la demande de permis;

que l'acte attaqué expose les raisons pour lesquelles le projet litigieux est autorisé malgré l'impact sur la propriété des parties requérantes; que ces motifs ont été parfaitement compris par ces dernières, comme il ressort de leurs écrits de procédure; que la motivation formelle de l'acte attaqué est adéquate sur ce point;

que l'étude d'ombrage produite par les demandeurs de permis, non contestée par les parties requérantes, établit précisément que le projet cause à ces dernières une perte d'ensoleillement et de luminosité limitée; que, en outre, les restrictions à l'apport en lumière dues à l'existence d'un espace couvert (appentis) après la fenêtre orientée vers le fond du jardin des parties requérantes et d'un arbre à haute tige sur leur propriété résultent de leurs propres choix, qui ne peuvent restreindre la marge d'appréciation dont dispose la partie adverse pour apprécier l'adéquation du projet litigieux eu égard au bon aménagement des lieux;

qu'il n'est pas démontré que l'appréciation émise par la partie adverse serait manifestement déraisonnable;

Considérant que la première branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant, sur la seconde branche, que les parties requérantes critiquent le motif suivant de l'acte attaqué :

" Considérant que les dimensions de l'annexe ne sont pas disproportionnées eu égard à la profondeur du terrain mais également de celle des constructions voisines dont la cuisine des réclamants";

Considérant que l'examen de la matrice cadastrale ne permet pas de conclure à l'existence d'une erreur de fait ou une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la partie adverse; qu'au contraire, il en ressort que la plupart des parcelles environnantes sont construites en profondeur dans une mesure analogue à ce que l'acte attaqué autorise;

que les parties requérantes se méprennent sur la portée de ce motif ou, tout du moins, restent en défaut de démontrer que la partie adverse se serait manifestement trompée quant au contexte bâti environnant;

Considérant, quant à la critique prise de ce que le contrôle de bon aménagement des lieux n'a pas eu lieu, que l'acte attaqué précise que "s'agissant de transformations, il convient de favoriser le reconditionnement de la construction, la démolition d'annexes vétustes et désorganisées par une nouvelle construction annexe uniformisée participant à un meilleur aménagement des lieux"; que, en outre, les dispositions visées au moyen n'imposent pas qu'il soit fait expressément mention de l'expression "bon aménagement des lieux" dans l'acte attaqué; qu'il suffit que les motifs fassent apparaître que l'auteur de l'acte a régulièrement apprécié le projet soumis au regard du bon aménagement des lieux; que tel est le cas en l'espèce; que la critique n'est pas fondée;

Considérant que la seconde branche du premier moyen n'est pas fondée;

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les parties requérantes prennent un second moyen de la violation de "l'article 1^{er} du CWATUPE, des articles D.50 et D.67 du Code de l'environnement, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'excès de pouvoir, de l'erreur manifeste d'appréciation";

qu'elles observent que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement ne comporte pas de résumé non technique des questions visées aux points 1 à 4 du paragraphe 3 de l'article D.67 du Code de l'environnement; qu'elles soulignent qu'une telle lacune peut entraîner la censure du permis attaqué;

qu'elles relèvent que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement renseigne trois solutions étudiées par les parties demandereses de permis, dont la

dernière qui consistait à prévoir un dénivelé permettant de réduire la hauteur de l'annexe, réduisant ainsi l'ombre chez elles et, en conséquence, la perte de luminosité; qu'elles soutiennent que cette troisième option était celle qui leur occasionnait le moindre préjudice et critiquent le fait que les demandeurs de permis l'aient écartée sans avoir procédé à un examen en profondeur, ce qui ressort de la notice; qu'elles estiment que la partie adverse devait les inviter à s'expliquer sur cette troisième solution et que, faute de l'avoir fait, l'acte attaqué viole les dispositions visées au moyen et ne leur permet pas de comprendre pourquoi cette troisième solution a été écartée; qu'elles ajoutent que rien au dossier ne permet de comprendre pourquoi il ne serait pas possible de neutraliser l'ancienne citerne à eau de pluie tout en réduisant de quelques centimètres la hauteur du sol;

Considérant que, dans le mémoire en réplique, les parties requérantes se réfèrent à la jurisprudence du Conseil d'Etat;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les parties requérantes contestent qu'un résumé non technique des questions visées aux points 1 à 4 du paragraphe 3 de l'article D.67 soit compris dans la notice; qu'elles critiquent aussi que la troisième solution qui leur est le moins dommageable ait été écartée "rapidement", sans étude en profondeur, alors qu'elle aurait permis de réduire le préjudice qui leur est infligé;

Considérant que l'article D.67, § 3, du Code de l'environnement dispose comme suit :

" § 3. La notice d'évaluation des incidences ou l'étude d'incidences comportent au minimum les informations suivantes :

- 1° une description du projet comportant des informations relatives à son site, à sa conception et à ses dimensions;
- 2° les données nécessaires pour identifier et évaluer les effets principaux que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement;
- 3° une description des mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs importants et, si possible, pour y remédier;
- 4° une esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par l'auteur d'étude d'incidences ou par le demandeur et une indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets sur l'environnement;
- 5° un résumé non technique des points mentionnés ci-dessus.

[...]"

Considérant qu'en l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur la base de laquelle l'acte attaqué a été adopté comporte bien, aux pages 6 et 7, un

résumé non technique conforme à l'article D.67, § 3, du Code de l'environnement; que la critique manque en fait;

Considérant que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement reflète l'analyse réalisée par les demandeurs de permis quant aux solutions de substitution au projet finalement retenu; qu'on y lit, à la page 5, ce qui suit :

" [...]

Comme évoqué, plusieurs options ont été étudiées et envisagées pour ce projet :

- Extension avec toiture plate; volumétrie d'une hauteur globale uniforme de 2,95 m (= hauteur de l'annexe mitoyenne voisine (n° 50))
- Extension avec toiture inclinée (solution retenue); volumétrie alignée d'une part au faîte avec l'annexe mitoyenne voisine (n° 50) et trouvant son point bas d'autre part, de l'autre côté de la parcelle à une hauteur de 2,55 m
- Extension avec sol enterré et toiture inclinée; volumétrie alignée d'une part au faîte avec l'annexe mitoyenne voisine (n° 50) et trouvant son point bas d'autre part, de l'autre côté de la parcelle

Les deux premières propositions ont été étudiées plus en profondeur, la première a fait l'objet d'une première demande de permis d'urbanisme que nous avons choisie de modifier en cours de procédure et la seconde constitue l'objet de cette présente demande de permis d'urbanisme.

La troisième possibilité a été envisagée mais rapidement écartée. La zone de sol sur laquelle s'implante l'extension est constituée d'une dalle carrelée en béton. Une ancienne citerne à eau de pluie s'implante sous les annexes. Nous souhaiterions profiter de l'intervention pour la neutraliser et installer une nouvelle citerne présentant un gabarit plus adéquat sous la nouvelle terrasse et non plus sous des espaces de vie intérieurs.

Le sol sur lequel l'extension prendrait place est ainsi jugé instable. Si nous envisagions de creuser davantage le sol, nous n'accentuerions que cette instabilité et occasionnerions éventuellement des dommages collatéraux aux constructions voisines existantes.

[...]"

Considérant qu'il s'en déduit que, contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes, la troisième solution de substitution a été effectivement examinée par les demandeurs de permis, conformément à l'article D.67, § 3, 4°, du Code de l'environnement, qui n'impose que l'"esquisse" des principales solutions de substitution; que les raisons pour lesquelles la troisième option est écartée sont également données et qu'il n'est pas établi qu'elles procèdent de considérations déraisonnables;

Considérant que les motifs de l'acte attaqué permettent de comprendre les raisons pour lesquelles la partie adverse a estimé pouvoir autoriser le projet retenu par les demandeurs de permis; que les parties requérantes ne démontrent pas que la partie adverse n'a pas pu prendre sa décision en parfaite connaissance de cause ou qu'elle a commis une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que le second moyen n'est pas fondé,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 400 euros, sont mis à la charge des parties requérantes.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-huit octobre deux mille quinze par :

M.	HANOTIAU,	président de chambre,
M ^{me}	GUFFENS,	conseiller d'Etat,
M.	PAQUES,	conseiller d'Etat,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

V. WIAME.

M. HANOTIAU.