

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 233.054 du 27 novembre 2015

A. 211.829/XIII-6924

En cause : **KNOPS** Pierre-Paul,
ayant élu domicile chez
Me Tanguy VANDENPUT, avocat,
avenue Tedesco 7
1160 Bruxelles,

contre :

la Région wallonne,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Parties intervenantes :

1. **PERIGNON** Mélissa,
2. **FAGARD** Jean-Marc,
ayant tous deux élu domicile chez
PERIGNON Jean,
route d'Aywaille 24
4140 Sprimont.

LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,

Vu la requête introduite le 3 mars 2014 par Pierre-Paul KNOPS qui demande l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué du 9 décembre 2013 accordant aux consorts FAGARD-PERIGNON un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Esneux, avenue des Ormes, n° 19, cadastré Esneux - section A, n° 70a11 et ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale;

Vu la requête introduite le 5 mai 2014 par laquelle Mélissa PERIGNON et Jean-Marc FAGARD demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes;

Vu l'ordonnance du 27 mai 2014 accueillant l'intervention de Mélissa PERIGNON;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

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 9.30 heures;

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

Entendu, en leurs observations, Me Valérie ELOY, loco Me T. VANDENPUT, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie adverse;

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. Le 13 juin 2013, Jean-Pierre et Mélissa FAGARD-PERIGNON introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration communale d'Esneux pour la transformation et l'extension du bien sis avenue des Ormes, 19, cadastré section A - parcelle n° 70a11. Le projet consiste à réaménager le niveau + 1 pour l'aménagement de l'espace de vie, à créer un étage supérieur (niveau + 2) pour y implanter 4 chambres, une salle de bains et un W.C., et à construire une terrasse au niveau du 1^{er} étage.

A cette demande, sont joints les documents suivants :

- une attestation de l'architecte (annexe 22 - formulaire L);
- une autre attestation de l'architecte (annexe 21 - formulaire K);
- un courrier des époux FAGARD-PERIGNON;
- la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

- la déclaration P.E.B. [lire : performance énergétique des bâtiments] et le certificat P.E.B.;
- un extrait cadastral et la liste des propriétaires;
- un extrait du plan de secteur - contexte urbanistique et paysager - situation du bien;
- des plans.

2. Par un courrier du 1^{er} juillet 2013, la commune d'Esneux informe les demandeurs de permis que la demande est incomplète et leur indique que le projet déroge à certaines prescriptions du règlement communal d'urbanisme (R.C.U.).

3. Par une délibération du 3 juillet 2013, le collège communal d'Esneux décide de ne pas imposer d'étude d'incidences sur l'environnement.

4. Le 4 juillet 2013, les demandeurs de permis transmettent à la commune d'Esneux les pièces et informations manquantes.

5. Par un courrier du 5 août 2013, la commune d'Esneux accuse réception d'un dossier complet en date du 5 juillet 2013, informe les demandeurs de permis que le collège communal dispose d'un délai de 115 jours pour prendre sa décision et que la demande doit faire l'objet de mesures particulières de publicité, et précise les autorités dont il sera sollicité l'avis.

6. Du 27 août au 10 septembre 2013, une enquête publique se tient. Cinq réclamations sont introduites, dont celle de la partie requérante.

7. Le 3 septembre 2013, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable sur le projet. On y lit notamment ce qui suit :

" [...]

Après avoir situé le bien;

Après avoir présenté le projet;

Après avoir rappelé que ce projet avait fait l'objet d'une demande d'avis de principe, soumise à la CCATM [lire : commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité];

Après avoir relu l'avis favorable que la CCATM avait rendu sur cette demande, en date du 9 avril 2013;

Après avoir insisté sur l'aspect hétéroclite des habitations environnantes;

[...]".

8. Le 12 novembre 2013, les demandeurs de permis saisissent le fonctionnaire délégué en application de l'article 118, § 1^{er}, du CWATUPE (Code

wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie), faute pour la commune de s'être prononcée sur la demande dans le délai prescrit de 115 jours.

9. Par une délibération du 12 novembre 2013, le collège communal d'Esneux décide d'inviter les demandeurs de permis à revoir leur projet de manière à agrandir leur habitation sur le terrain, sans rehausser le bâtiment existant.

10. Par un courrier du 20 novembre 2013, le fonctionnaire délégué déclare recevable sa saisine par les demandeurs de permis.

11. Le 9 décembre 2013, le fonctionnaire délégué décide d'accorder le permis d'urbanisme litigieux, moyennant conditions.

La décision est rédigée comme suit :

" [...]

Considérant que le demandeur a invité le Fonctionnaire délégué à statuer sur sa demande de permis en date du 13.11.2013;

Considérant que la saisine du Fonctionnaire délégué est recevable pour les motifs suivants :

- considérant que les délais repris à l'article 118 du CWATUPE sont respectés;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de LIEGE adopté par l'A.E.R.W. du 26.11.1987 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant qu'un Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Gouvernement Wallon en date du 22.01.2001 est en vigueur sur l'ensemble du territoire communal où est situé le bien et contient tous les points visés à l'article 78, § 1^{er} du Code précité; que le bien est situé dans l'ensemble urbanistique n° 4 - aire d'habitat diversifié audit règlement;

Considérant que le bien est situé en zone résidentielle au schéma de structure approuvé par le Conseil communal en date du 27.06.2000;

Considérant que le Gouvernement a décidé par l'arrêté ministériel du 11.02.2002 (M.B. du 12.03.2002) que la commune d'Esneux entre en régime de décentralisation en matière d'urbanisme conformément à l'article 259 du C.W.A.T.U.P.E.;

Considérant qu'il y a lieu de se référer aux dispositions relatives à la performance énergétique des bâtiments (article 237/1 et svf);

Vu la circulaire ministérielle du 9 janvier 2003 relative à la délivrance de permis dans les zones exposées à des inondations et à la lutte contre l'imperméabilisation des espaces;

Vu la circulaire ministérielle du 14 novembre 2008 relative à la protection des arbres et haies remarquables, à la plantation d'essences régionales en zone rurale et aux plantations au sein d'un dispositif d'isolement;

Considérant que la demande se rapporte à un bien situé dans le périmètre du projet de Plan d'Assainissement par Sous-bassin Hydrographique de l'Ourthe qui reprend celui-ci en zone d'assainissement collectif dont le régime fut rendu applicable par décision du 10.11.2005;

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

Vu les plans immatriculés en mes services en date du 14.11.2013;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- conformément à l'article 330/11° du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 27.08.2013 au 10.09.2013;

Considérant que 5 réclamations ont été introduites;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme pour les motifs suivants :

- l'absence d'étude géotechnique en zone karstique à risque modéré;
- le recul par rapport à la limite parcellaire latérale inférieur à 5,00m;
- la hauteur sous gouttière supérieure à 7,00m;
- la toiture plate sur le volume principal;
- l'emploi de plus de deux matériaux de parement;
- l'emploi de panneaux composites et plat métallique ton gris clair comme parement;

Qu'une proposition motivée de dérogation a été adressée par l'auteur de projet en date du 04.07.2013 au Collège, à savoir :

« Aucune étude géotechnique n'a été réalisée à ce stade dans la mesure où le bâtiment existant est construit depuis plus de 50 ans et qu'il ne présente aucun témoignage de désordre lié à une instabilité de fondement. Ajoutons que le projet de transformation a fait l'objet d'une réflexion sur sa stabilité et que la structure légère prévue pour l'exhaussement est aisément supportée par les maçonneries existantes.

Ensuite, l'emprise au sol de la construction existante est inchangée et il n'existe aucun volume secondaire (ni existant, ni projeté).

Enfin, une toiture plate couvre en effet le projet et cette dernière déroge aux prescriptions du R.C.U. Notons que cette option trouve sa justification dans une utilisation rationnelle du volume et dans un souci de compacité qui sera favorable à une optimisation des besoins énergétiques. Ce parti d'une toiture plate trouve aussi son origine dans une volonté de simplification des volumes de manière à faire de cette rénovation un projet résolument contemporain et inscrit dans son environnement (d'autres toitures plates sont présentes dans le voisinage immédiat du projet)»;

Considérant que le service ou commission visé ci-après a été consulté par le Collège :

- la C.C.A.T.M. (volonté du Collège - le dossier soumis à enquête publique), que son avis sollicité en date du 05.08.2013 et transmis en date du 04.09.2013 est favorable;

Considérant que les réclamations peuvent être résumées comme suit :

- la hauteur obstruera la vue vers la vallée depuis les maisons situées en contre haut;
- la diminution de la valeur de l'habitation située à droite du projet;
- l'impact négatif par rapport à l'ensemble des constructions de la rue (son esthétique, sa hauteur, sa modernité);
- la perte d'intimité (vue plongeante) et de lumière;
- la perte d'ensoleillement (propose d'agrandir au niveau du rez-de-chaussée);

Considérant que la demande de permis ne concerne pas un projet figurant sur la liste arrêtée par le Gouvernement et qui, en raison de sa nature, de ses dimensions ou de sa localisation, est soumis à étude d'incidences sur l'environnement, compte tenu des critères de sélection visés à l'article D.66 du Code de l'environnement;

Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement, que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant de manière appropriée, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en œuvre du projet 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; l'interaction entre les facteurs visés ci-avant;

Considérant que la demande de permis n'est pas accompagnée d'une étude d'incidences, que l'autorité estime au vu de la notice précitée et des plans, que tenant compte des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement;

Considérant que les réclamations sont partiellement fondées pour les raisons suivantes :

- considérant qu'en ce qui concerne la perte de vue, cette affirmation est exacte au niveau de la vue oblique depuis l'habitation du réclamant vu sa situation en arrière zone par rapport au front de bâtisse;
- considérant que la perte de vue n'est pas globale; que, depuis sa zone de cours et jardin, les vues vers la vallée persistent;
- considérant que les vues depuis le domaine public ne seront nullement atteintes;
- considérant que la perte de la valeur de l'habitation est sans objet; que la construction est maintenue dans son écrin semi-boisé et que le caractère du lieu n'est pas dévalorisé par la rehausse sollicitée;
- considérant qu'au regard de la structure de la rue et ces gabarits, toutes les constructions anciennes sont constituées de 3 niveaux; que seules les constructions récentes sont de 1 à 2 niveaux;
- considérant que la composition architecturale de cette Avenue est assez hétéroclite et il ne peut être affirmé que l'esthétique de celle-ci sera atteinte;
- considérant qu'au contraire, l'habitation existante est transformée de façon contemporaine et uniformisera sa composition globale;
- considérant que ce choix d'architecture contemporaine dans cet environnement boisée contribue à son intégration;
- considérant que l'intégration ne doit pas se confondre avec un mimétisme servile, la plupart des sites où un projet doit s'intégrer autorisent une marge de manœuvre suffisante pour que «les règles du jeu» de l'intégration continuent d'être respectées tant en ayant recours à un langage architectural franchement contemporain : soit l'immeuble nouvellement introduit reprendra les facteurs d'unité et de diversité de la situation préexistante, soit la situation transformée elle-même aura trouvé sa propre unité dans la diversité à partir de facteurs différents;
- considérant que cette transformation se démarque par une volumétrie franche; que, dans le souci d'uniformiser, l'architecture a choisi [sic] une tonalité de parement unique blanc préexistant avant la transformation et présent dans la rue ainsi que pour sa volumétrie;

- considérant que ce projet s'harmonise au site et ne choque pas dans l'ensemble du bâti existant;
- considérant que la perte d'intimité et de luminosité est toute relative pour le propriétaire du n° 13 de l'Avenue, vu que sa propriété est située à une distance de 30,00 m de la transformation, qu'il existe entre les deux de la végétation et en particulier sur son bien;
- considérant que la perte d'ensoleillement du voisin de gauche, vu la position en contre bas du bien dont objet, est exacte;
- considérant, toutefois, que, vu l'implantation de la maison du réclamant au Sud-Est et à une distance de 6,00 m du projet, la perte de luminosité ne sera effective qu'en fin de journée, principalement dans la zone de cours et jardins et en hiver;

Considérant que les dérogations sont compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions pour les raisons suivantes :

- l'absence d'étude géotechnique :
 - considérant que le projet n'est plus situé en zone karstique au niveau de l'Atlas du karst wallon; que la carte du RCU de la commune d'ESNEUX date d'avant la mise à jour de ces données wallonnes;
- recul par rapport à la limite latérale inférieure à 5,00m :
 - considérant que l'implantation de la construction n'est pas modifiée; il s'agit d'une situation existante avant l'entrée en vigueur du R.C.U.;
 - considérant que la terrasse se réalise dans le prolongement de l'habitation, est conforme au Code Civil, que sa situation à 1,97 m n'aura aucune vue plongeante sur le bien voisin vu sa situation en contre bas de ce dernier
- toiture plate :
 - considérant qu'il s'agit d'un projet à facture contemporaine, que la toiture existante est de faible inclinaison et n'était de toute façon déjà pas conforme au R.C.U.;
 - considérant qu'au vu de l'hétérogénéité des constructions le long de cette voirie, la création d'une toiture plate ne crée pas de rupture dans le paysage;
- emploi de plus de 2 matériaux de parements (panneaux composites, métalliques en plus du crépi et pierre existants) :
 - considérant que l'impact de ces matériaux dans le paysage vu l'uniformisation du niveau des teintes (gris clair) sera nul;
- hauteur sous gouttière supérieure à 7,00 m :
 - considérant que la majorité des constructions situées le long de cette Avenue ont une hauteur sous corniche supérieure à 7,00 m et composées de 3 niveaux;
 - considérant que ce gabarit s'intègre de façon harmonieuse à la structure du bâti existant;
 - considérant que l'habitation est située en recul par rapport au front bâti et son impact sera peu perceptible depuis le domaine public;

Considérant qu'il ressort des plans et du reportage photographique versés au dossier que l'impact paysager du projet est peu significatif;

Considérant que les dérogations peuvent être accordées à titre exceptionnel eu égard au parti architectural retenu, lequel favorise davantage son intégration au site bâti et s'insérant dans l'environnement direct;

DECIDE

Article 1^{er}. - La saisine du Fonctionnaire délégué est recevable;

Article 2. - Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame FAGARD PERIGNON est octroyé;

Les titulaires du permis devront :

- préserver la végétation existante et en particulier l'arbre situé au devant de la construction;
- lors des travaux, la végétation existante aux abords de la zone de chantier et qui doit être conservée fait l'objet de mesures de précautions;
- protéger les haies et arbres proches du chantier et soigner les blessures éventuelles, y compris aux racines;
- ne pas déposer de [sic] et matières premières à moins de 5,00 m des arbres;
- éviter le passage d'engins lourds à proximité des arbres;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Il n'est pas contesté que la partie requérante a reçu notification de l'acte attaqué par un courrier du 30 décembre 2013 de la commune d'Esneux, reçu le 2 janvier 2014;

Considérant que si la requête en intervention est libellée aux noms de Mélissa PERIGNON et Jean-Marc FAGARD, les demandeurs en intervention n'ont effectué qu'un seul paiement de 150 euros suite à l'invitation à payer le droit signifiée par le greffe conformément aux articles 70, § 2, et 71, du règlement général de procédure; que dans un tel cas il y a lieu de considérer que la requête en intervention est introduite par la seule première requérante en intervention, Mélissa PERIGNON;

Considérant que le requérant prend un moyen unique de la violation "du CWATUPE et, plus précisément, de ses articles 78, 113 et 114, de la violation du règlement communal d'urbanisme de la commune d'Esneux, approuvé par le Gouvernement wallon en date du 22 janvier 2001 et, plus particulièrement, de ses prescriptions relatives à l'«ensemble urbanistique n° 4 - aire d'habitat diversifié», de la violation du décret du 27 mai 2004 relatif au livre 1^{er} du Code de l'environnement et, plus particulièrement, de ses articles D.64, D.66 et de son annexe 6, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe de bonne administration, de la violation du principe suivant lequel tout acte

administratif doit reposer sur de justes et adéquats motifs, exempts d'erreurs de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir";

Considérant qu'il note que le projet appelle des dérogations au R.C.U. autorisées par l'acte attaqué, à savoir : l'absence d'étude géotechnique en zone karstique à risque modéré, le recul par rapport à la limite parcellaire latérale inférieur à 5 mètres, la hauteur sous gouttière supérieure à 7 mètres, la toiture plate sur le volume principal, l'emploi de plus de deux matériaux de parement et, enfin, l'emploi de panneaux composites et plats métalliques de ton gris clair comme parement;

Considérant que, dans une première branche, il critique la dérogation accordée relativement au gabarit et à la hauteur du bâtiment autorisé;

qu'il constate que le projet litigieux est à toit plat, que chacune des quatre façades est apparentée à un mur gouttereau, non à pignon, dès lors que ces murs portent une gouttière ou un cheneau terminant le versant de toiture et recevant les eaux; qu'il relève que le R.C.U. prévoit une hauteur maximum de 7 mètres des murs gouttereaux alors que la hauteur des murs projetés est fixée à 9,14 mètres, soit un dépassement de 2,14 mètres de la norme;

qu'il critique une telle dérogation vu, tout d'abord, son importance en termes absolus; qu'il estime ensuite qu'un tel dépassement doit s'analyser au regard du dénivelé de deux mètres existant entre son immeuble et l'immeuble projeté et produit des photographies illustrant ce dénivelé;

qu'il rappelle avoir mentionné dans sa réclamation que le projet créerait une masse haute au total de 11 mètres;

qu'il soutient qu'une telle situation contredit à elle seule le caractère exceptionnel de l'octroi d'une dérogation portant sur une hauteur d'une telle importance, sous peine de commettre une erreur manifeste d'appréciation;

qu'il ajoute que le dépassement de la hauteur autorisée doit s'apprécier au regard de la dérogation accordée en termes de toiture plate, ce qui accentue les conséquences de l'octroi de la dérogation en hauteur en augmentant le volume de l'étage à créer, lequel eût été bien moins impactant s'il s'était agi d'une toiture à double versant;

qu'il fait enfin valoir qu'une telle dérogation eût dû s'analyser au regard de l'éloignement de l'immeuble litigieux par rapport à l'alignement, de l'orientation de son immeuble par rapport à l'immeuble litigieux et de la proximité des deux

immeubles (6 mètres); qu'il précise que la rehausse et la toiture plate autorisées avec la construction d'une terrasse en extension au premier étage sont situées à l'arrière de son immeuble et au sud-ouest par rapport à celui-ci, ce qui implique une perte de vue, d'ensoleillement et de chaleur importante, un sentiment d'écrasement et la création de vues directes sur sa propriété;

qu'il infère de ces éléments que la dérogation en termes de hauteur et de gabarit aurait nécessairement dû être refusée et constitue à tout le moins une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que, dans une deuxième branche, il critique la dérogation accordée relativement à la toiture plate, alors que le R.C.U. impose une toiture à deux versants de même pente et de même longueur pour tout volume principal;

qu'il soutient qu'une telle dérogation porte atteinte à l'essence même de la norme, laquelle ne permet aucune exception, si ce n'est dans des situations étrangères au cas d'espèce;

qu'il fait valoir qu'une telle dérogation eût dû s'analyser au regard de la dérogation accordée en termes de hauteur et de gabarit, ainsi qu'au regard de la différence de niveaux entre le terrain litigieux et sa propriété, de l'implantation de l'immeuble litigieux par rapport à l'alignement, de l'orientation de son immeuble par rapport au projet litigieux et de la proximité des deux immeubles (6 mètres);

qu'il conteste aussi que pour accorder la dérogation litigieuse l'auteur de l'acte attaqué se soit référé à la situation existante, autorisée avant l'adoption du R.C.U. et liée à un gabarit bien moins important que celui présenté par le projet litigieux, alors que, selon lui, l'octroi d'une dérogation doit s'apprécier au regard de la situation actuelle et de la réglementation au jour de la dérogation;

Considérant que, dans une troisième branche, il critique la motivation du caractère exceptionnel des dérogations relatives au gabarit, à la hauteur et à la toiture plate;

qu'il estime que cette motivation est stéréotypée et inadéquate, ne mentionne pas l'importance des dérogations et n'appréhende pas ou pas correctement les divers impacts en résultant pour sa propriété;

qu'il dénonce ensuite des erreurs de fait commises par la partie adverse dans l'acte attaqué en termes de configuration de sa maison dont les deux parties ne consistent pas en un rez + 1 et un rez + 2, mais bien en un rez avec toiture inclinée à 35° et un

rez + 1, ainsi qu'en termes d'orientation dès lors que son immeuble est situé au nord-est de l'immeuble litigieux, et non pas au sud-est, ce qui implique une perte d'ensoleillement et de luminosité dès 15-16 heures durant toute l'année pour le jardin et une partie de son habitation (véranda, séjour, cuisine), et non pas "en fin de journée [et] principalement dans la zone de cours et jardins et en hiver"; qu'il en infère que l'acte entrepris ne repose pas sur des motifs adéquats, justes et pertinents et viole le principe de bonne administration;

qu'il soutient qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise quant au site de référence pris en considération pour apprécier le caractère exceptionnel de la dérogation autorisée; qu'il réfute la présence de nombreux immeubles de la rue comportant 3 niveaux, dont s'autorise l'acte attaqué; qu'il soutient que le premier site de référence à prendre en considération eût dû être sa propriété compte tenu de la configuration en dénivelé et de la courte distance entre les deux immeubles concernés, ainsi que l'importance de la dérogation octroyée en termes de hauteur par rapport à la norme (35 %); que, selon lui, le défaut de prise en compte du cumul des conséquences des dérogations accordées en termes de hauteur et de toiture plate procède également d'une erreur manifeste d'appréciation;

qu'il prétend aussi que l'acte attaqué n'expose pas régulièrement en quoi le projet litigieux respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage, conformément à l'article 114 du CWATUPE; qu'il ajoute que les plans déposés à l'appui de la demande d'autorisation sont assortis de courbes de niveaux incompréhensibles, qui ne permettent pas d'appréhender correctement l'important dénivelé entre les deux propriétés, alors que ce dénivelé fait partie intégrante des lignes de force du paysage à apprécier; qu'il précise que l'importance même du dénivelé n'est pas mentionnée dans l'acte attaqué, pas plus que la faible hauteur de son bâtiment; qu'à son sens, le fonctionnaire délégué ne s'est à l'évidence pas rendu sur place, ce qui n'a pas permis de corriger cette lacune; qu'il conclut à la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE et à l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation;

qu'il relève enfin que l'acte attaqué n'est pas motivé par référence à sa réclamation où il faisait valoir que les dérogations accordées sont d'autant moins justifiées que le rez-de-chaussée de l'immeuble litigieux est, pour l'heure, inhabité dans sa totalité et qu'une extension des surfaces habitables eût pu se faire au rez-de-chaussée vers l'alignement de la voirie, sans nécessiter l'octroi des dérogations litigieuses;

Considérant que, dans son mémoire en réponse, quant aux deux premières branches, la partie adverse renvoie aux motifs de l'acte attaqué, qu'elle reproduit, quant à l'absence d'étude géotechnique en zone karstique à risque modéré,

quant à la perte de vue et de luminosité du fait du gabarit de l'immeuble, quant au recul par rapport à la limite latérale inférieur à 5 mètres, quant à la toiture plate, quant à l'emploi de plus de deux matériaux de parement et quant à la hauteur sous gouttière supérieure à 7 mètres;

qu'elle soutient que le requérant entend, en réalité, substituer son appréciation à celle de l'autorité compétente, ce qui ne se peut, sauf à démontrer l'existence d'une erreur manifeste d'appréciation;

qu'elle observe que les réclamations formulées dans le cadre de l'enquête publique, rappelées et résumées dans l'acte entrepris, ont été considérées comme partiellement fondées, ce qui démontre, à son estime, l'examen minutieux de la situation qui a été entrepris;

Considérant que, sur la troisième branche, la partie adverse répond que la motivation des dérogations permet de comprendre pourquoi l'auteur de l'acte attaqué a octroyé les dérogations sans négliger les objections formulées par la partie requérante, ce qui suffit pour répondre aux exigences de motivation formelle requises par la loi du 29 juillet 1991 visée au moyen; qu'elle estime que les motifs des motifs ne devaient pas être exposés;

qu'elle concède qu'une erreur est contenue dans l'acte attaqué, s'agissant de la situation de l'habitation du requérant au nord-est de l'immeuble, et non pas au sud-est, comme indiqué à tort dans l'acte attaqué; qu'elle estime toutefois que cette erreur est sans incidence sur les conclusions de l'acte attaqué quant à la perte de luminosité; qu'elle relève que l'acte attaqué n'indique pas que la perte de luminosité ne se produit que dans la zone de cours et jardins et en hiver, mais contient la précision que c'est bien "principalement" à cet endroit-là et à ce moment-là qu'elle survient; qu'à ses yeux, le moyen manque en fait dans la mesure où la localisation de l'immeuble de la partie requérante n'est pas de nature à modifier les conclusions tirées par la partie adverse à ce sujet;

qu'elle fait valoir que l'appréciation de l'autorité sur l'environnement bâti selon laquelle différents bâtiments de l'avenue des Ormes sont configurés sur trois niveaux est similaire à celle émise par la C.C.A.T.M. le 3 septembre 2013; qu'elle observe que l'immeuble en projet vise une configuration à trois niveaux (rez + 2) pour un immeuble existant (rez + 1), tandis que le bâtiment de la partie requérante se présente sur deux niveaux à certains endroits (rez + 1); qu'elle reproduit deux photographies de propriétés sises avenue des Ormes et conclut que le moyen manque en fait sur ce point;

que, quant à la structuration ou la recomposition des lignes de forces du paysage, elle soutient que l'acte attaqué, dont elle reproduit deux considérants, respecte les articles 113 et 114 du CWATUPE; que, sur la configuration des lieux, elle affirme avoir pris la mesure exacte de celle-ci et tenu compte de l'importance du dénivelé, sachant que la demande de permis contenait des photographies illustrant celui-ci, ainsi que des représentations avec courbes de niveau; qu'elle relève que les réclamations et leurs annexes introduites dans le cadre de l'enquête publique, notamment celle de la partie requérante, soulignent la configuration des lieux et l'existence d'un dénivelé entre les immeubles; qu'elle insiste encore sur le fait que l'acte attaqué mentionne, lui-même, "la position en contre-bas du bien dont objet";

Considérant que la première partie intervenante fait valoir, sur la première branche, que le projet litigieux tend à agrandir en l'exhaussant d'un étage un petit immeuble existant d'un étage et d'une surface approximative de 70 mètres carrés, composé au rez-de-chaussée de pièces au plafond bas et servant de cave et de garage; qu'elle estime que ce projet ne peut pas, contrairement à ce que soutient la partie requérante, être considéré comme important en tant que tel;

qu'elle conteste l'importance donnée par la partie requérante au dénivelé entre les deux habitations concernées; qu'elle note que ce dénivelé existait avant l'introduction de la demande de permis et l'acquisition de son immeuble par le requérant et n'aperçoit pas la raison pour laquelle il devrait exercer une influence considérable sur l'appréciation sur le projet litigieux; qu'elle s'étonne que le requérant se plaigne d'une tour de guet de près de 11 mètres si le projet litigieux devait aboutir, alors qu'il ne paraît pas rencontrer de difficulté quant à la hauteur actuelle de 8 mètres de l'immeuble existant, dénivelé compris;

qu'elle fait valoir :

- que le choix d'une toiture plate a limité l'impact sur la propriété du requérant, en évitant de devoir prévoir une toiture à double versant, en sus de l'étage complémentaire, laquelle eût été en disharmonie avec le caractère moderne de l'immeuble;
- que le requérant affirme de manière péremptoire que si les deux immeubles avaient été implantés dans le même alignement, l'impact cumulé des deux dérogations eût été moindre, sans toutefois en expliquer le motif;
- que la perte de vue résultant du projet litigieux n'est pas établie puisque, selon elle, l'immeuble existant ne permet déjà pas au requérant d'apercevoir un paysage par-delà l'endroit où il est implanté;
- que n'est pas établie la perte alléguée d'ensoleillement ou de chaleur dans le jardin et les pièces de vie situées à l'arrière de l'immeuble du requérant;

- que l'impact est minime pour le requérant puisque sa véranda est envahie par la végétation et que la cuisine ne dispose que d'une petite fenêtre;
- qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'a été commise;
- que l'atteinte à l'intimité du requérant préexiste au projet litigieux sachant que l'immeuble à transformer dispose déjà d'une vue très plongeante sur son jardin;
- que le projet améliorera l'intimité du requérant par la réduction de la hauteur et l'élargissement des baies existantes, tandis que les nouvelles baies à l'étage ne permettront pas de porter atteinte à son intimité du fait, notamment, de leur éloignement par rapport à son jardin;

Considérant que la première partie intervenante fait valoir, sur la deuxième branche :

- que le requérant affirme de manière totalement péremptoire que la dérogation accordée en termes de toiture plate porterait atteinte à l'essence de la norme;
- que l'autorité a bien pris en compte la situation de l'immeuble du requérant par rapport à celle de l'immeuble litigieux;
- que le requérant reste en défaut d'expliquer pourquoi l'autorité aurait dû prendre en compte l'ensemble des éléments soulevés par lui et que la dérogation en question procède d'une erreur manifeste d'appréciation;
- que le fonctionnaire délégué a, dans l'acte attaqué, précisé que la toiture projetée ne créera pas de rupture dans le paysage, comme la toiture actuelle n'en crée déjà pas;
- qu'il ressort des photographies transmises dès le 4 juillet 2013 au collège communal d'Esneux et reproduites dans le corps de son mémoire que des immeubles à toiture plate existent dans les environs;

Considérant que la première partie intervenante fait valoir, sur la troisième branche :

- que les critiques du requérant sur le défaut de prise en compte de la situation particulière de son immeuble et de sa réclamation sont contredites par les motifs de l'acte attaqué qui démontrent, selon elle, que le fonctionnaire délégué a, en connaissance de cause, estimé que les plaintes émises ne justifiaient pas le refus du projet litigieux;
- que la mention dans l'acte attaqué que la composition architecturale de l'avenue des Ormes est hétéroclite démontre la bonne connaissance des lieux par l'autorité délivrante;
- que l'erreur relative à la composition des deux parties de l'immeuble du requérant est sans effet sur la décision intervenue puisque celle-ci a été également adoptée sur la base d'un reportage photographique très clair;

- que l'erreur sur l'orientation de l'habitation de la partie requérante, non contestée, n'est qu'une erreur matérielle sans conséquence sur l'appréciation émise par l'autorité qui avait connaissance des réclamations du requérant; qu'elle note que la perte d'ensoleillement dans le chef de la partie requérante n'est pas niée, mais que celle-ci sera réduite à la fin de la journée; qu'elle ajoute que le requérant a reconnu, lors de l'enquête publique, que cette perte sera limitée, à supposer qu'elle soit établie, à tout au plus deux heures et à une partie de la zone de cours et jardins;
- que la véranda du requérant est envahie par la végétation, ce qui ressort d'une photographie qu'elle insère dans son écrit de procédure;
- que le requérant n'établit pas que l'acte attaqué ne repose pas sur des motifs illégaux et viole les principes généraux de bonne administration;

Considérant qu'elle fait encore valoir, quant à la condition de respect, structuration ou recomposition des lignes de force du paysage, que les plans déposés ont permis à l'autorité d'apprécier l'importance du dénivelé entre les deux habitations concernées et, par voie de conséquence, de procéder à une appréciation correcte de la condition précitée; qu'elle constate que l'acte attaqué mentionne l'existence de ce dénivelé et reproduit un extrait de l'acte attaqué pour montrer que l'autorité a rencontré les obligations légales; qu'elle insiste sur la présence de plusieurs habitations modernes dans le voisinage;

Considérant qu'elle fait valoir en outre que l'obligation de motivation formelle n'allait pas jusqu'à imposer au fonctionnaire délégué de répondre à la réclamation de la partie requérante qui préconisait l'extension des surfaces habitables au rez-de-chaussée;

Considérant qu'elle soutient enfin qu'il n'appartient pas à l'autorité délivrante et au requérant de juger des besoins d'une famille en termes de surface habitable; qu'elle dénonce un acharnement à réitérer cette argumentation sachant que le requérant était au courant de longue date des projets de rehaussement de l'immeuble litigieux vu l'agrandissement de la famille par la naissance de deux enfants; qu'elle explique que le choix du projet avait été opéré avec l'architecte pour des raisons budgétaires, énergétiques et d'harmonie dans l'aménagement intérieur; que, contrairement à ce que soutient le requérant, le rez-de-chaussée de son immeuble ne pourrait pas être habité dès lors qu'il s'agit d'une cave contenant la chaudière à mazout et d'un garage dont la hauteur sous plafond est inférieure à celle des pièces de vie;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la partie adverse se réfère à la motivation de l'acte attaqué qui lui paraît justifier la dérogation et le rejet de la

réclamation du requérant; qu'elle y voit la preuve d'un examen des circonstances de l'espèce et une explication du caractère exceptionnel de la dérogation qui n'est ni insuffisante, ni vague pourvu qu'on la lise dans son ensemble;

qu'elle note aussi que l'acte attaqué présente et rencontre les réclamations introduites;

qu'elle rappelle que la décision de déroger ressortit au pouvoir discrétionnaire et qu'aucune erreur manifeste d'appréciation n'est démontrée;

que, quant à l'erreur relative à la situation de l'immeuble du requérant, elle soutient que celle-ci est matérielle et n'a eu aucune incidence sur la bonne appréciation de l'impact du projet en termes d'ensoleillement et de chaleur; qu'elle se réfère à la motivation de l'acte attaqué et en cite des extraits pour conclure que l'autorité en avait une parfaite connaissance;

qu'elle observe enfin que la décision du collège communal d'Esneux du 12 novembre 2013 a été prise le jour de la saisine du fonctionnaire délégué à un moment où le collège ignorait son désaisissement; que, à ses yeux, le fonctionnaire délégué étant valablement saisi, il ne devait pas tenir compte de cette décision du collège communal d'Esneux;

Considérant que, dans son dernier mémoire, la première partie intervenante soutient que le fonctionnaire délégué avait une bonne connaissance des lieux et pouvait se prononcer sur l'octroi des dérogations demandées; qu'elle affirme qu'il n'a commis d'erreur manifeste d'appréciation ni en ce qui concerne le gabarit et la hauteur, ni en ce qui concerne la toiture;

qu'elle précise que le nombre de dérogations ne doit pas abuser puisque la moitié d'entre elles ne sort pas du cadre existant (étude karstique, distance à la limite de propriété inchangée, toiture très peu différente de l'existante qui est très légèrement inclinée), que ce qui est déterminant c'est la nature du projet de conception moderne qui porte en lui-même son caractère exceptionnel et dont le fonctionnaire délégué a pris note de la bonne intégration et que le requérant ne démontre pas que l'alternative qu'il a proposée aurait permis d'éviter des dérogations;

qu'elle estime que l'erreur relative à la position de l'habitation du requérant au regard des points cardinaux n'a pas pu empêcher le fonctionnaire délégué de statuer en connaissance de cause, qu'il ressort de l'acte attaqué qu'il avait conscience d'une perte d'ensoleillement et que la divergence entre les parties tient seulement à la manière d'y faire face, soit en refusant le permis comme le préconise le requérant,

soit en estimant qu'il s'agit d'un inconvénient normal comme l'a jugé le fonctionnaire délégué;

Considérant, sur les trois branches réunies, que l'article 113 du CWATUPE dispose ce qui suit :

" 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^o 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;

[...]"

que l'article 114 du CWATUPE est rédigé comme suit :

" 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^{on};

que l'article 123 du CWATUPE dispose comme suit :

" Les permis visés aux articles 117, 118, 121 et 127 peuvent être refusés pour les motifs, être assortis de conditions ou consentir les dérogations prévues au présent titre";

Considérant 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; que, en d'autres termes, la dérogation accordée ne peut pas conduire à la dénaturation du plan ou du règlement; que, contrairement aux articles 110, 111 et 112 du CWATUPE, l'article 113 ne cantonne pas les dérogations qu'il permet à une hypothèse circonscrite avec précision; que le législateur établit cependant à l'article 113 diverses conditions d'admission de la dérogation qui expriment l'interdiction de dénaturer les règles auxquelles il est dérogé; que, en effet, s'agissant des dérogations à un R.C.U. à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme, l'article 113 établit que celles-ci peuvent porter sur les prescriptions de ce règlement, mais qu'elles doivent être compatibles avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale; qu'en outre, l'article impose à l'autorité de se représenter les lignes de force du paysage afin d'apprécier l'incidence du projet sur celles-ci;

Considérant que l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité; qu'elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription du règlement communal d'urbanisme dans un cas particulier où la dérogation est permise; que la décision de déroger requiert d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer le règlement communal d'urbanisme; que, en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du CWATUPE, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

Considérant que l'autorité compétente doit révéler les raisons pour lesquelles elle admet que la dérogation est nécessaire; que l'appréciation qu'elle fait de cette nécessité relève du pouvoir discrétionnaire; qu'il y a lieu de rappeler que le Conseil d'Etat, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut que sanctionner l'erreur manifeste d'appréciation; que l'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti; qu'il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure; qu'il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée; que tout doute doit être exclu;

Considérant que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme; que la motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce; que, s'agissant en particulier du caractère exceptionnel de la dérogation, la motivation au regard de l'article 114 peut être succincte, pour autant qu'elle n'est pas vague et passe-partout et permet de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet;

Considérant, en outre, que quand l'autorité fait entrer des éléments de fait dans son appréciation de l'opportunité du projet ou de la dérogation, il faut que la réalité et la pertinence de ces éléments de fait soient établies;

Considérant que l'acte attaqué contient notamment les motifs suivants :

- " - considérant que la perte d'ensoleillement du voisin de gauche, vu la position en contre bas du bien dont objet, est exacte;

- considérant, toutefois, que, vu l'implantation de la maison du réclamant au Sud-Est et à une distance de 6,00 m du projet, la perte de luminosité ne sera effective qu'en fin de journée, principalement dans la zone de cours et jardins et en hiver";

Considérant qu'il n'est pas contesté que l'acte attaqué contient une erreur de fait quant à l'orientation de l'habitation de la partie requérante qui est située au nord-est du projet litigieux, et non pas au sud-est;

Considérant que les motifs de l'acte attaqué qui révèlent un examen des circonstances de fait, laissent incertaine la perception exacte par l'auteur de l'acte attaqué de l'orientation de l'ensemble des lieux décrits au regard des points cardinaux;

Considérant qu'une telle donnée était essentielle à l'appréciation de l'impact du projet litigieux sur le bien de la partie requérante en termes de perte d'ensoleillement et de chaleur et, plus généralement, de l'opportunité d'admettre les dérogations;

qu'il ne peut être préjugé, contrairement à ce que font valoir les parties adverse et intervenante, de ce que serait la position du fonctionnaire délégué quant à cette question en cas de réexamen de la demande de permis à la suite d'un arrêt d'annulation;

Considérant que la constatation de cette erreur rend inutile l'examen des autres griefs dont le rejet n'est possible que si les faits sont établis avec exactitude;

Considérant en outre que la motivation de l'acte attaqué, même prise dans son ensemble, ne révèle pas que l'autorité a cherché à appliquer la règle avant d'envisager les dérogations en ce qui concerne la hauteur sous gouttière et la toiture plate critiquées au moyen; que la motivation du caractère exceptionnel de la dérogation est à cet égard insuffisante;

Considérant que le moyen est fondé;

Considérant que le requérant demande une indemnité de procédure "à fixer comme de droit" et que la partie adverse demande une indemnité de procédure fixée à 700 euros;

Considérant que l'article 30/1 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, inséré par l'article 11 de la loi du 20 janvier 2014 portant réforme de la compétence, de la procédure et de l'organisation du Conseil d'Etat, est relatif à l'indemnité de

procédure; qu'il est admis que seules les demandes d'indemnité de procédure formulées dans des recours introduits à partir du 2 avril 2014, date d'entrée en vigueur de l'arrêté d'exécution de la disposition, sont recevables;

Considérant que le recours ayant été introduit avant le 2 avril 2014, les demandes d'indemnité de procédure sont toutes irrecevables,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention en ce qu'elle est introduite par Jean-Marc FAGARD est irrecevable.

Article 2.

Est annulée la décision du fonctionnaire délégué du 9 décembre 2013 accordant à Jean-Pierre et Mélissa FAGARD-PERIGNON un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à Esneux, avenue des Ormes, n° 19, cadastré Esneux - section A, n° 70a11 et ayant pour objet la transformation et l'extension d'une habitation familiale.

Article 3.

Les dépens, liquidés à la somme 350 euros, sont mis à la charge de la partie adverse à concurrence de 200 euros et à la charge de Mélissa PERIGNON à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-sept novembre 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.