

CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

A R R E T

n° 234.380 du 13 avril 2016

A. 218.866/XIII-7621

En cause : **SÜRER Ümit**,
ayant élu domicile chez
Me Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

contre :

1. la Commune de Dison,

ayant élu domicile chez
Me Pierre HENRY, avocat,
rue du Palais 64
4800 Verviers,

2. la Région wallonne,

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

Partie intervenante :

ANCION Pierre,
ayant élu domicile
rue Adolphe Renouprez 26
4820 Dison.

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

Vu la requête introduite le 6 avril 2016, selon la procédure d'extrême urgence, par Ümit SÜRER qui demande la suspension de l'exécution de la "décision du 11 janvier 2016 du collège communal de Dison octroyant un permis d'urbanisme à Monsieur et Madame ANCION-MAGDALENA OTERO pour la construction d'un double garage avec cave et grenier, rue Adolphe Renouprez, 26 à Dison";

Vu la requête unique introduite le 30 mars 2016 par le même requérant qui demande l'annulation et la suspension de l'exécution de la même décision;

Vu la requête introduite, par la voie électronique, le 11 avril 2016 par laquelle Pierre ANCION demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé d'extrême urgence;

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

Vu l'ordonnance du 7 avril 2016, notifiée aux parties, convoquant celles-ci à comparaître le 12 avril 2016 à 10 heures;

Vu les mails et courriers du 11 avril 2016 reportant l'audience à 11 heures le 12 avril 2016;

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

Entendu, en leurs observations, Me N. VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la partie requérante, Me P. HENRY, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et Me X. CLOSE, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. DONNAY, auditeur au Conseil d'Etat;

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 sont présentés en substance comme suit dans la requête unique :

1. Le 26 mai 2014, Pierre ANCION et Natalia MAGDALENA OTERO déposent une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un garage avec cave et grenier sur un bien sis à Dison, rue Adolphe Renouprez, 26, cadastré section B, n° 168w.

Le bien se situe :

- en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par arrêté royal du 23 janvier 1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;
- dans le périmètre d'un permis de lotir 63/2002 "Au bois des Ayes" non périmé, autorisé le 31 janvier 2005. Il en constitue le lot n° 54.

Le projet initial est dérogatoire aux prescriptions du permis de lotir :

- implantation en dehors de la zone de construction;
- hauteur sous corniche supérieure à 3 mètres.

2. Le 16 juin 2014, le collège communal de Dison signale aux demandeurs que leur dossier est incomplet.

3. Le 11 juillet 2014, le collège communal accuse réception du dossier complet et recevable.

4. Une enquête publique est organisée du 20 août au 3 septembre 2014. Une réclamation est introduite par Ümit SÜRER.

5. Différents avis sont sollicités. La commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) et le service technique sollicitent des plans modificatifs.

6. Le 27 octobre 2014, le collège communal invite le demandeur à revoir son projet afin de diminuer la volumétrie du double garage. Il précise que "les modifications apportées aux plans se feront dans le respect des prescriptions urbanistiques du lotissement".

Le collège communal précise que "la procédure sera suspendue dans l'attente de l'ensemble des documents".

7. Le 29 juin 2015, Pierre ANCION et Natalia MAGDALENA OTERO déposent une nouvelle demande de permis d'urbanisme.

L'emplacement de l'entrée du garage a été modifié : elle ne se trouve plus en façade à rue mais sur le côté du garage, face à l'habitation du requérant.

La hauteur du projet a été légèrement revue : la hauteur sous corniche passe 3,75 à 3 mètres.

Le projet est toujours dérogatoire aux prescriptions du permis de lotir mais, cette fois, en plus de la dérogation pour implantation en dehors de la zone de construction, le projet nécessite une dérogation pour créer une aire de manœuvre en zone de cours et jardins.

8. Le 7 août 2015, la commune de Dison informe le demandeur que son dossier est incomplet.

9. Le 27 août 2015, le demandeur dépose des pièces complémentaires.

10. Le 11 septembre 2015, le collège communal informe le demandeur que son dossier est complet et recevable.

Il précise que "la suspension de la procédure est levée".

11. Une enquête publique est organisée du 29 septembre 2015 au 13 octobre 2015. Le requérant introduit une réclamation. Il fait valoir les éléments suivants :

- a. du fait des dérogations qu'il emporte, le projet lui cause des nuisances excessives : perte d'ensoleillement, perte de luminosité, sentiment d'écrasement et perte de vue. Le préjudice se répercute tant sur le séjour que dans la chambre à coucher à l'étage vu la hauteur du projet, la forme de la toiture et la différence de niveau entre les propriétés. Le projet est contraire au bon aménagement des lieux,
- b. d'autres possibilités existent pour agrandir l'habitation des voisins qui sont moins nuisibles. En particulier, il pourrait être pensé à étendre l'habitation dans le prolongement de la construction existante ("extension du bloc constituant actuellement la maison de mon voisin"),
- c. le projet déprécie la valeur de son immeuble parce qu'elle le confine dans un espace restreint et quasi fermé.

12. Le 30 novembre 2015, le collège communal de Dison émet un avis favorable conditionnel à la demande.

13. Le 17 décembre 2015, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur la dérogation sollicitée et sur le projet présenté.

14. Le 11 janvier 2016, le collège communal de Dison octroie le permis d'urbanisme sollicité.

Il s'agit de l'acte attaqué qui est rédigé comme suit :

" [...]

Considérant que M. Pierre ANCION et M^{me} Natalia MAGDALENA OTERO, rue Adolphe Renouprez 26 à 4820 Dison, ont introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à 4820 Dison, rue Adolphe Renouprez 26,

cadastré section B n° 168 W, et ayant pour objet la construction d'un garage avec cave et grenier;

Considérant que la demande de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 26/05/14, qu'elle a été considérée complète en date du 04/08/14;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen adopté par A.R. du 23/01/1979, et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé sur le lot n° 54 dans le périmètre du lotissement «Au Bois des Ayes 63/2002» non périmé autorisé le 31/01/2005;

[...]

Considérant que le règlement communal sur les bâtisses de Dison est également applicable sur le territoire où le bien est situé;

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

Que cette notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant 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;

Vu le décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant qu'au vu de la notice et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2, du Livre I^{er} du Code de l'environnement tel que modifié par le décret du 10 novembre 2006 précité, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement; qu'une étude d'incidences n'était donc pas requise;

Attendu que le projet a été soumis à une enquête publique en vertu de l'article 330, 11° du CWATUPE «les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113» du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique, organisée du 20/08/14 au 03/09/14 a soulevé une réclamation; que celle-ci concerne en résumé : perte d'ensoleillement, sentiment d'écrasement et dépréciation économique de l'habitation du réclamant;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du lotissement pour les motifs suivants : implantation du garage hors de la zone capable de construction et hauteur sous corniche supérieure à 3.00 mètres;

Considérant que conformément à l'article 114 du Code précité, le collège communal, sur avis préalable du fonctionnaire délégué, accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3°, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}; que dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué;

Considérant dès lors que le collège communal est compétent pour octroyer les dérogations sollicitées;

Considérant que l'avis du fonctionnaire délégué du 17/12/2015, réf. A45999/380989/RC/RV est libellé et motivé comme suit :

«Le Fonctionnaire délégué,

[...]

Considérant que la demande de permis reçue à l'administration communale de Dison, dont le récépissé porte la date du 27/08/2015, a fait l'objet d'un accusé de réception en date du 11/09/2015;

Considérant que le collège communal a sollicité l'avis du fonctionnaire délégué en date du 07/12/2015;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Verviers-Eupen approuvé par A.R. du 23/01/1979;

Considérant que le bien est situé dans un lotissement Dison-56 non périmé ainsi que dans une zone de haies remarquables;

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

Considérant que la notice est complète en identifiant, décrivant et évaluant 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;

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

Considérant que le projet n'induit aucun déboisement ni modification du 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 les circonstances urbanistiques locales;

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;

Vu la nature du projet, ses dimensions et sa localisation;

Vu l'examen des critères de sélection déterminés par le décret précité;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un garage avec cave et grenier;

Considérant qu'au regard de ces différents éléments, 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;

Considérant que la commune dispose d'une commission consultative d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.);

Considérant que le projet déroge au permis de lotir pour les motifs suivants :

- l'implantation en dehors de la zone de construction;
- la hauteur sous corniche supérieure à 3 mètres.

Considérant que la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable conditionnel en date du 17/09/2015; que des plans modifiés ont été demandés;

Considérant que le projet est soumis à une enquête publique pour les motifs suivants : article 330, 11°;

Considérant que l'enquête publique a été réalisée du 20/08/2014 au 03/09/2014;

Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique; que celle-ci porte sur la perte d'ensoleillement, le sentiment d'écrasement et la dépréciation économique de l'habitation du réclamant;

Considérant que le Collège communal a considéré 'la mauvaise intégration au cadre bâti et le caractère imposant de l'extension';

Considérant que les plans ont été adaptés en conséquence; que ce nouveau projet a été soumis à une nouvelle enquête organisée du 29/09/2015 au 13/10/2015; que celle-ci a soulevé une réclamation portant sur les mêmes remarques que lors de la première enquête;

Considérant que le Collège communal n'a pas pris position sur le contenu de la réclamation compte tenu du fait que :

- le projet a été adapté afin de répondre à la réclamation initiale,
- le réclamant n'est pas venu consulter les plans adaptés;

Considérant que ce nouveau projet déroge au permis de lotir pour les motifs suivants :

- implantation du garage et des murs de soutènement hors de la zone de construction;
- création d'une aire de manœuvre en zone de cours et jardins;

Considérant l'avis favorable conditionnel du Service communal de l'Urbanisme du 25/11/2015;

Considérant l'aire de manœuvre prévue pour l'entrée des garages assez restreinte;

Considérant le courrier des demandeurs attestant que l'accès est possible pour leur usage;

J'émet un avis favorable sur la dérogation sollicitée.

J'émet un avis favorable au projet présenté pour les raisons notamment évoquées par le Collège communal et dans le respect des remarques émises par celui-ci :

- le projet d'extension a été étudié de façon à s'intégrer au cadre environnant;
- le projet s'implante sur un terrain en pente; la configuration du double garage a été fixée en fonction de ce dénivelé.»

Attendu que la demande vise à construire un double garage avec cave et grenier;

Considérant la mauvaise intégration au cadre bâti et le caractère imposant de l'extension;

Considérant que la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité a émis un avis favorable conditionnel en date du 17/09/2015; que des plans modifiés ont été demandés;

Vu les plans modifiés suivant les remarques émises par l'avis du Collège communal du 13/10/2014, déposés à l'administration communale le 29/06/2015;

Considérant que les plans du présent projet ont été adaptés en conséquence;

Attendu que le projet a été soumis à une nouvelle enquête publique en vertu de l'article 330, 11° du CWATUPE «les demandes de permis de lotir ou de permis d'urbanisme impliquant l'application des articles 110 à 113» du CWATUPE;

Considérant que l'enquête publique, organisée du 29/09/15 au 13/10/15, a soulevé une réclamation; que celle-ci concerne en résumé : perte d'ensoleillement, sentiment d'écrasement et dépréciation économique de l'habitation du réclamant;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme aux prescriptions urbanistiques du lotissement pour les motifs suivants : implantation du garage et de murs de soutènement hors de la zone capable de construction et création d'une aire de manœuvre en zone de cours et jardins;

Vu l'avis favorable conditionnel du Service communal de l'urbanisme du 06/01/2016;

Considérant que l'aire de manœuvre prévue pour l'entrée des garages est assez restreinte;

Vu le courrier du 24/08/2015 de Monsieur et Madame Pierre ANCIEN-MAGDALENA OTERO attestant l'accès possible pour leur usage;

Attendu que la brique de parement, de type Kotermak du fournisseur WIENERBERGER, est identique à celle de l'habitation;

Considérant que le projet d'extension a été étudié de façon à s'intégrer au cadre environnant et à limiter les incidences éventuelles de celui-ci; qu'ainsi, le projet s'implante sur un terrain en pente, qu'eu égard à cet environnement naturel particulier, la configuration du double garage a été fixée en fonction de ce dénivelé;

Attendu que d'après les renseignements en sa possession, le projet n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone, ni son caractère architectural;

DECIDE :

Article 1 - Le permis d'urbanisme sollicité par M. Pierre ANCIEN et M^{me} Natalia MAGDALENA OTERO est octroyé.

Les titulaires du permis devront respecter les conditions suivantes :

- les graviers de l'aire de manœuvre seront remplacés par un revêtement stabilisé perméable de type dalles de gazon en béton;
- le ton RAL des nouvelles menuiseries extérieures sera identique à celui de l'habitation;
- l'implantation doit être préalablement vérifiée par l'agent technique délégué par le collège communal;
- conformément à l'article 137, alinéa 2, du CWATUPE, les travaux de constructions nouvelles ou d'extension des constructions existantes ne pourront

débuter qu'après la réception du procès-verbal de l'indication de l'implantation constatant le respect de l'implantation prévue au permis d'urbanisme;
- la vérification d'implantation doit être sollicitée auprès du service urbanisme -administration communale de Dison au moins 30 jours calendrier avant le démarrage du chantier à l'aide du formulaire n° 1 annexé au présent permis;

[...]".

15. Le 8 février 2016, le collège communal informe le requérant de la décision. Cependant, la décision adoptée n'est pas jointe au courrier.

16. Le 1^{er} mars 2016, un des conseils de la partie requérante sollicite une copie de ladite décision ainsi que du dossier administratif.

17. Le 3 mars 2016, un des conseils de la partie requérante envoie un mail au service urbanisme de la commune de Dison afin d'insister sur le caractère extrêmement urgent de la demande d'accès à l'information environnementale.

18. Le 14 mars 2016, le conseil du requérant reçoit copie du permis délivré ainsi que de certaines pièces du dossier administratif.

19. Par un courrier du 17 mars, le requérant introduit un recours auprès de la commission de recours pour le droit d'accès à l'information en matière d'environnement en ce qui concerne les pièces refusées.

20. Par un courrier du 17 mars 2016, le conseil du requérant met en demeure les bénéficiaires du permis de ne pas entamer les travaux dans l'attente de la décision à intervenir du Conseil d'Etat;

Considérant que dans sa requête en extrême urgence, le requérant précise que le 5 avril 2016, les travaux ont commencé et que le 6 avril le conseil des bénéficiaires du permis a adressé un courrier officiel au conseil du requérant afin de signaler que ses clients n'entendent pas suspendre les travaux;

Considérant que cette présentation des faits n'est pas contestée;

Considérant que, par une requête déposée selon la procédure électronique le 11 avril 2016, Pierre ANCION, bénéficiaire de l'acte attaqué, demande à intervenir dans la procédure; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que l'article 17 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, remplacé par la loi du 20 janvier 2014, dispose notamment comme suit :

" Art. 17. § 1^{er}. La section du contentieux administratif est seule compétente pour ordonner par arrêt, les parties entendues ou dûment appelées, la suspension de l'exécution d'un acte ou d'un règlement susceptible d'être annulé en vertu de l'article 14, §§ 1^{er} et 3, et pour ordonner toutes les mesures nécessaires afin de sauvegarder les intérêts des parties ou des personnes qui ont intérêt à la solution de l'affaire.

Cette suspension ou ces mesures provisoires peuvent être ordonnées à tout moment :

1° s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation;
2° et si au moins un moyen sérieux susceptible *prima facie* de justifier l'annulation de l'acte ou du règlement est invoqué.

[...]

§ 4. Dans les cas d'extrême urgence incompatibles avec le délai de traitement de la demande de suspension ou de mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er}, la suspension ou des mesures provisoires peuvent être ordonnées, même avant l'introduction d'un recours en annulation, selon une procédure qui déroge à celle qui s'applique pour la suspension et les mesures provisoires visées au paragraphe 1^{er};

Considérant qu'aux termes de l'article 17, § 1^{er}, alinéa 2, 1°, des lois sur le Conseil d'Etat, précité, la suspension de l'exécution d'un acte administratif ne peut être ordonnée que s'il existe une urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation; que l'urgence ne peut résulter de la seule circonstance qu'une décision au fond interviendra dans un avenir plus ou moins lointain; qu'une certaine durée est en effet inhérente à la procédure en annulation et à l'exercice concret et complet des droits des parties; que l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond;

Considérant que la procédure d'extrême urgence est utilisable quand la procédure de référé de simple urgence ne permet pas qu'un arrêt de suspension puisse utilement prévenir cet inconvénient; qu'elle requiert du requérant une diligence extrême pour saisir le juge; que c'est à partir du moment où l'extrême urgence se révèle que le requérant doit faire preuve de la plus grande diligence pour saisir le Conseil d'Etat; qu'il doit prouver la réunion des deux aspects de l'extrême urgence;

Considérant que les conditions d'urgence et d'extrême urgence s'apprécient au regard des intérêts invoqués par le requérant;

Considérant qu'en l'espèce, il n'est pas contesté que la construction a commencé et que le requérant a fait toutes diligences pour saisir le Conseil d'Etat d'une requête en suspension d'extrême urgence;

Considérant qu'il n'est pas contesté non plus qu'un arrêt d'annulation prononcé dans la présente affaire interviendrait trop tard pour prévenir les inconvénients que le requérant prétend subir à la suite de l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant que ce qui fait débat en l'espèce est la gravité suffisante de ces inconvénients;

Considérant que celle-ci constitue un élément de l'urgence à statuer en référé;

Considérant, quant à l'urgence, que le requérant fait valoir que les actes et travaux autorisés causent un préjudice grave à son cadre de vie; qu'il se réfère aux plans du permis et au reportage photographique qu'il dépose; qu'il précise que l'acte attaqué autorise la construction d'une annexe à une habitation existante, que cette annexe est imposante et s'apparente plus à une seconde habitation qu'à un garage, que la construction comprend un niveau cave, une pièce aux larges proportions au rez-de-chaussée et une pièce aménageable au 1^{er} étage, que l'emprise au sol du projet est considérable puisqu'elle comprend la zone d'extension prévue dans le plan du permis de lotir et dépasse celle-ci de plus d'un mètre en largeur et que s'y ajoute le chemin d'accès créé en zone de cour et jardin;

qu'il souligne que la hauteur du projet est également importante, qu'elle est de 3 mètres sous corniche et de 6,35 mètres au faîte, par rapport au niveau de la maison initiale mais que, vu la pente du terrain, la hauteur au faîte se rapproche des 7,5 mètres par rapport au terrain du requérant;

qu'il observe encore que l'annexe est construite à une distance très proche de son terrain;

qu'il note aussi que le projet fait face à ses pièces de vie (séjour au rez-de-chaussée et chambre au 1^{er} étage), qu'il ressort du reportage photographique que ce projet d'annexe va obturer complètement la vue depuis ses pièces de vie, tant au rez-de-chaussée qu'à l'étage;

qu'il estime que le projet va créer une sensation d'écrasement dans son habitation;

qu'il soutient enfin que le projet va priver son habitation d'ensoleillement de manière d'autant plus importante que le bâtiment à construire est proche de la limite mitoyenne, que sa hauteur est importante, que sa propriété est située en contrebas de la propriété des titulaires du permis et que cette propriété est située au sud de la sienne;

qu'il ajoute que l'implantation du chemin d'accès et l'accès au garage sont aussi conçus de manière telle que des nuisances sonores et olfactives importantes seront ressenties depuis la propriété du requérant puisque le chemin d'accès est contigu à sa propriété et que la difficulté d'accès au second garage nécessitera d'importantes manoeuvres en marche arrière;

qu'il conclut que ces éléments démontrent que la mise en œuvre immédiate de l'acte attaqué lui cause un préjudice grave justifiant l'urgence à suspendre l'exécution de l'acte attaqué;

Considérant que la première partie adverse conteste la gravité des inconvénients allégués; qu'elle soutient :

- que "le requérant reste en défaut de prouver, de manière concrète, en quoi les préjudices allégués seraient établis et revêtiraient une gravité suffisante";
- que le seul reportage photographique joint au dossier du requérant ne peut suffire à établir les dommages évoqués, ni a fortiori leur gravité;
- que le projet litigieux proposé s'implante en zone d'habitat, dans un lotissement déjà densément bâti; que l'annexe projetée, si elle dépasse la zone de construction définie par les prescriptions du lotissement de 2,06 mètres, reste néanmoins implantée à 3,67 mètres de la limite de propriété;
- que, de plus, la propriété du requérant est implantée à 4 mètres de la limite mitoyenne; que le projet litigieux s'implantera donc à plus de 7 mètres de l'immeuble du requérant;
- que la hauteur sous corniche du bâtiment projeté (2,92 mètres) respecte la prescription du lotissement qui fixe pareille hauteur à maximum 3 mètres; que cette hauteur a été significativement revue à la demande du requérant suite à la première enquête publique;
- que la configuration de la toiture à deux versants telle que projetée répond également aux prescriptions du lotissement;
- que les préjudices allégués par le requérant ne peuvent donc être considérés comme établis au regard des caractéristiques intrinsèques du projet litigieux;

qu'elle se réfère à la jurisprudence et soutient qu'en l'espèce, le requérant devait s'attendre, au regard des prescriptions du lotissement, à ce qu'un voisin puisse profiter de sa zone capable pour y ériger une annexe et que le seul dépassement de la zone capable ne peut justifier la gravité d'inconvénients dans le chef du requérant;

que, concernant la perte d'ensoleillement et le sentiment d'écrasement allégués, elle écrit que le requérant reste en défaut d'apporter le moindre élément objectif à l'appui de sa demande, qu'aucune étude d'ensoleillement ni aucun rapport émanant d'un

professionnel de la construction ne vient établir le caractère fondé du préjudice invoqué, que la propriété des bénéficiaires du permis d'urbanisme attaqué est sise à l'ouest de la propriété du requérant, qu'une éventuelle perte d'ensoleillement ne pourrait donc être que minime, et a fortiori en fin de journée, que seul le jardin des impétrants verra son ensoleillement réduit par la nouvelle construction et qu'il ne peut donc être question d'un dommage consistant en la perte d'ensoleillement;

qu'elle estime que la construction du volume secondaire faisant l'objet de l'acte attaqué ne peut, de la même manière, être de nature à causer un sentiment d'écrasement; qu'elle concède que le relief naturel du sol témoigne d'une dénivellation entre les parcelles des consorts ANCION et du requérant, mais prétend qu'un éventuel sentiment d'écrasement ne pourrait être aggravé par le bâtiment litigieux, la maison d'habitation déjà construite restant prépondérante;

que, s'agissant enfin des dommages allégués concernant les nuisances olfactives et sonores que générerait le passage des véhicules des bénéficiaires du permis d'urbanisme pour accéder aux garages à créer, elle juge qu'ils ne sont, de la même manière, pas démontrés à suffisance de droit et que, en tout état de cause, le passage de véhicules sur la zone d'accès n'est pas de nature à causer un préjudice d'une gravité suffisante; qu'elle affirme qu'en tout état de cause, ils seront limités et peu fréquents;

qu'elle conclut qu'au vu de l'ensemble de ces éléments, il convient de constater que le requérant ne justifie pas en l'espèce de l'existence de dommages d'une gravité suffisante à l'appui de la demande en suspension d'extrême urgence de l'acte attaqué;

Considérant que la seconde partie adverse conteste à son tour la gravité des inconvénients dénoncés; qu'elle invoque des arrêts qui ont précisé que l'urgence supposait la présence d'une "crainte sérieuse d'un préjudice important, voire d'un dommage irréparable, que subirait le requérant s'il devait attendre l'issue de la procédure en annulation" et que "cette crainte doit porter sur des atteintes aux intérêts dont le requérant se prévaut"; qu'elle invoque aussi des arrêts d'où il ressort que "l'urgence ne peut être reconnue que lorsque le requérant établit que la mise en œuvre de l'acte attaqué présenterait des inconvénients d'une gravité suffisante pour qu'on ne puisse les laisser se produire en attendant l'issue de la procédure au fond";

qu'elle soutient que la requérante n'apporte aucune information particulière permettant de justifier, in concreto, le préjudice qu'elle prétend subir;

qu'elle conteste que les photos produites traduisent que :

- le projet serait démesuré;
- le projet va obturer "complètement la vue";
- le projet va créer une sensation d'écrasement;
- le projet va priver son habitation d'ensoleillement;
- le projet va provoquer des nuisances sonores et olfactives;

qu'elle commente une photo extraite du dossier de la partie requérante, qui démontre, selon elle, que le projet ne déborde que très peu de l'immeuble de l'intervenant, déjà construit, que la vue à laquelle le projet portera atteinte est déjà contrariée par les constructions voisines de l'immeuble ANCION et que, à l'inverse de ce que soutient la partie requérante, le projet tel que figuré par les annexes à la requête du requérant, ne lui cause aucun préjudice;



qu'elle ajoute que la construction projetée est une annexe à un immeuble existant, que si une liaison est prévue entre les deux bâtiments, il ne peut être contesté que l'affectation et les fonctions de l'immeuble principal ne sont pas remises en question, ni fondamentalement affectées par cette construction annexe au point que le retour au statu quo ante ne serait jamais concevable;

qu'elle conclut qu'il n'est pas démontré que la démolition de cette annexe est rendue incertaine ou impossible dans l'hypothèse où un arrêt d'annulation interviendrait au terme de la procédure, que le préjudice n'est pas démontré, que l'urgence ne l'est pas non plus;

Considérant que la partie intervenante soutient elle aussi que le requérant n'invoque aucun inconvénient d'une gravité qui justifie à suffisance la suspension du permis attaqué;

qu'elle note que la surface au sol de la construction projetée est de 56 m² (7 m x 8 m) et qu'il ne s'agit donc pas, contrairement à ce qu'affirme le requérant, de l'équivalent d'une seconde maison construite contre la première, qu'il s'agit bien d'un volume secondaire, que le mur qui va faire face à la propriété du requérant est d'une hauteur sous corniche de 2,92 mètres, conforme au permis de lotir, que le faîte de la toiture se trouve à 6,43 m du sol, que la toiture en pente à deux versants du volume secondaire, et le pourcentage de la pente de la toiture, correspondent à des prescriptions du permis de lotir;

qu'elle observe que sa propriété se trouve à l'ouest de la propriété du requérant, et non au sud comme l'affirme le requérant; qu'elle prétend que l'ensoleillement de la propriété du requérant, s'il est affecté, ne peut l'être que de manière marginale en milieu d'après-midi, et qu'en fin d'après-midi, la situation restera inchangée, puisque le volume principal de son habitation a lui-même une ombre portée, que le jardin du requérant se trouve clairement à l'arrière de son habitation, et ne sera en rien affecté par une perte de luminosité ou d'ensoleillement, que du point de vue de la perte d'ensoleillement, le dommage du requérant doit être considéré comme faible, voire même inexistant;

qu'elle expose que les nuisances olfactives ou sonores engendrées par le projet sont véritablement anecdotiques; qu'elle précise que, à supposer que des manoeuvres soient nécessaires pour entrer ou sortir du garage - ce que le requérant ne démontre pas - elles n'auront lieu, au pire, qu'à trois ou quatre reprises par jour; qu'elle constate aussi que le requérant n'indique pas à cet égard que l'intervenant déplace son véhicule un nombre inhabituel de fois chaque jour; qu'elle juge ce "préjudice" inexistant;

qu'elle note qu'aucune pièce n'est déposée de nature à démontrer l'importance de la perte de vue alléguée, mais qu'il ressort des photos reprises au dossier que l'habitation du requérant dispose de trois fenêtres, de taille réduite, dirigées vers la propriété de l'intervenant, que deux de ces fenêtres, situées à l'étage, correspondent vraisemblablement à sa chambre à coucher, que la fenêtre située au rez-de-chaussée correspond, selon ses déclarations, à son salon; qu'elle présume que le salon dispose d'autres ouvertures, plus importantes, à l'arrière de l'habitation, vers le jardin, que ces dernières ouvertures, dont le requérant ne fait pas état, ne sont en rien affectées par le projet; qu'elle précise que les trois fenêtres latérales affectées ont une vue directe sur la propriété du requérant, et une vue oblique, d'une part, vers la zone de cour et jardin et, d'autre part, vers la voirie et la construction située de l'autre côté de celle-ci; qu'elle

observe que c'est uniquement cette dernière vue qui sera réduite par le projet et que cette vue est par contre toujours disponible à l'avant de l'habitation du requérant; qu'elle écrit que la perte de cette vue à partir de la chambre à coucher du requérant et à partir d'une seule fenêtre de son salon n'est pas constitutive d'un préjudice important, qu'elle n'affecte pas de manière sensible ses conditions de vie et que si le projet avait été en tous points conforme au permis de lotir, la vue en question aurait été réduite pratiquement de la même manière;

qu'elle concède enfin que l'annexe projetée dépasse d'un peu plus de deux mètres la zone de construction prévue par le permis de lotir sur un des côtés, mais constate aussi qu'elle n'utilise qu'environ la moitié de cette zone de construction, qu'elle ajoute que la distance minimale entre la construction projetée et la propriété du requérant est de 3,50 mètres, si l'on calcule en biais à l'angle de la construction, que le point le plus proche de la porte de garage du projet se situe à environ 4,5 mètres de la propriété du requérant et qu'il existe une haie entre les deux propriétés, qui sera bien entendu maintenue;

que la partie intervenante conclut que la sensation d'écrasement dont fait état le requérant ne correspond à aucune réalité et que, dans ce contexte, le requérant n'invoque aucun inconvénient sérieux engendré par le projet et de nature à justifier la suspension de l'acte attaqué;

Considérant que pour apprécier la gravité des inconvénients allégués il y a lieu de tenir compte des caractéristiques particulières des lieux et du projet; que celui-ci est appelé à s'implanter dans un lotissement régi par un permis de lotir qui affecte précisément des espaces à la bâtisse et d'autres aux cours et jardins; que chacun, dans un lotissement, bénéficie des dégagements et espaces verts prévus tant sur son fonds que sur ceux des autres propriétaires de parcelles; qu'il est en droit de considérer ces espaces comme importants et ce d'autant plus qu'ils sont restreints; qu'en l'espèce le requérant pouvait compter sur un dégagement latéral de "zone de cour et jardin", réservée principalement aux plantations et à l'engazonnement, d'une profondeur d'environ 8,10 à 10,60 mètres entre la zone de bâtisse de sa parcelle et la zone de bâtisse de la parcelle de l'intervenant; que le projet de construction dérogatoire rétrécit cet espace d'un peu plus de 2 mètres sur une longueur de 8 mètres comme l'observe l'intervenant; qu'il faut en outre ajouter qu'une partie du dégagement latéral en zone de cour et jardin sera nécessairement affectée à l'aire de manœuvre ou au parking de véhicules;

que dans un tel contexte de voisinage, ces inconvénients sont d'une gravité qui justifie à suffisance une action en référé dont l'objectif est de prévenir leur réalisation plutôt que de renvoyer les parties à des voies d'exécution en nature difficiles et incertaines

dans le cas où des moyens déjà sérieux seraient par la suite jugés fondés par un arrêt d'annulation prononcé après la réalisation de la construction;

Considérant que la condition d'urgence incompatible avec le traitement de l'affaire en annulation est établie;

Considérant que le requérant prend un deuxième moyen de la violation des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et du principe de l'effet utile de l'enquête publique;

qu'il expose que sa réclamation relative au projet proposé était rédigée comme suit :

" Après avoir consulté le dossier à l'administration communale, nous tenons à vous signaler que plusieurs raisons urbanistiques nous motivent à nous opposer à la construction de cette extension :

- 1) Un premier argument concerne les conséquences directe[s] du projet avec la création de nuisances excessives telles que pertes d'ensoleillement, de luminosité, de la vue dégagée existante et le sentiment d'écrasement engendré, l'extension prévoyant une dérogation pour dépassement d'un mètre latéralement de la zone de construction et venant ainsi galvauder de manière démesurée mon espace vital.
En effet, l'extension prendrait directement place à côté de ma pièce de séjour par sa largeur et de ma chambre à coucher par sa hauteur (plus de trois mètres sous corniche). Cet aspect est en outre accentué par l'inclinaison de la rue en pente, ma maison se situant en contrebas. Tout cela nous amène aussi à nous interroger sur la compatibilité avec le «bon aménagement des lieux».
- 2) Un second élément, partiellement lié au premier, a trait au choix du type d'extension. Il nous semble opportun de signaler qu'une extension du bloc constituant actuellement la maison de mon voisin pourrait limiter le préjudice occasionné. Pourquoi en effet ne pas simplement envisager la construction d'une véranda ?
- 3) Enfin, un troisième argument et non des moindres, serait la dépréciation économique de mon domicile, qui se retrouverait désormais confiné dans un espace restreint et quasi fermé.

Pour ces raisons et d'autres à vous exposer, nous vous demandons de refuser le permis d'urbanisme nécessaire pour l'implantation de cette extension";

qu'il observe que l'acte attaqué mentionne que le requérant a émis des observations par rapport au projet proposé et les résume ainsi :

" perte d'ensoleillement, sentiment d'écrasement et dépréciation économique de l'habitation du réclamant";

qu'il prétend que l'acte attaqué ne répond pas adéquatement et suffisamment à sa réclamation, qu'il n'y trouve pas les éléments nécessaires pour comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre à ses observations, que l'acte ne comprend aucune réponse circonstanciée quant aux craintes exprimées par le requérant concernant :

- les pertes d'ensoleillement, de luminosité, de la vue dégagée existante et le sentiment d'écrasement, subis tant dans le séjour que dans la chambre à coucher,
- l'alternative suggérée par le requérant,
- ou encore les craintes de dépréciation économique de son habitation;

Considérant que, dans sa note d'observations, la première partie adverse répond ce qui suit :

- " Que concernant les réclamations formulées par le requérant, il importe d'emblée de constater que celles-ci sont formulées de manière générale, sans être corroborées par des éléments concrets et précis;

Qu'ainsi, les pertes d'ensoleillement et le sentiment d'écrasement ne sont pas étayés par le dépôt d'un rapport émanant d'un professionnel de la construction et/ou d'une étude d'ensoleillement circonstanciée qui établirait la pertinence de la réclamation;

Que la dépréciation économique alléguée n'est ni justifiée ni argumentée; qu'il s'agit d'une réclamation stéréotypée;

Que concernant l'alternative, il ne peut raisonnablement pas être tenu compte d'une demande d'étude alternative qui propose la construction d'une seule véranda en lieu et place d'un double garage avec caves et grenier;

Que néanmoins, force est de constater que tant la C.C.A.T.M. que le Collège communal ont pris en compte la première réclamation déposée par le requérant dans le cadre de la première enquête publique étant donné qu'il a été demandé aux consorts ANCION, demandeurs de permis, de déposer un projet amendé afin de réduire la volumétrie du bâtiment et, en conséquence, de tenir compte des observations de Monsieur SÛRER (pièce 16);

Que le Collège communal a invité Monsieur et Madame ANCION-MAGDALENA OTERO à revoir leur projet «afin de faire diminuer la volumétrie du double garage» (pièce 16); que certains points d'amélioration étaient listés :

- diminution de la hauteur sous plafond;
- suppression de la cage d'escalier menant de l'habitation vers le grenier et réalisation d'un escalier hélicoïdal dans le garage permettant d'accès au grenier;
- diminution de l'angle du faîtage;

Que la demande de permis d'urbanisme a été revue en tenant compte de cet objectif, la hauteur sous corniche et sous faîte ayant été considérablement réduite, en s'inscrivant désormais dans le respect des prescriptions du lotissement;

Que les documents du dossier administratif témoignent donc de l'attention qui a été accordée à cette réclamation;

Que toutefois, force a été de constater que malgré les amendements apportés au projet, le requérant n'a pas modifié les termes de la réclamation qu'il a déposée dans le cadre de la seconde enquête publique; que Monsieur SÛRER n'a même pas pris la peine de consulter les nouveaux plans...; que cette seconde réclamation doit donc être appréciée à l'aune de l'attitude du requérant;

Que tant la Fonctionnaire déléguée que le Collège communal ont tenu compte de cet état de fait dans la motivation de l'acte attaqué :

«(...) Considérant que le Collège communal n'a pas pris position sur le contenu de la réclamation compte tenu du fait que :

- le projet a été adapté afin de répondre à la réclamation initiale;
- le réclamant n'est pas venu consulter les plans adaptés»;

Que de plus, la lecture de la motivation permet de comprendre en quoi l'autorité a pris en compte cette réclamation, sans quoi elle n'aurait pas sollicité la modification du projet initialement déposé;

Que ce deuxième moyen n'est pas sérieux";

Considérant que, dans sa note d'observations, la seconde partie adverse estime qu'il ne peut être soutenu que la réclamation de la partie requérante serait passée inaperçue; qu'elle se réfère au contenu de l'acte attaqué où la réclamation est visée, à l'avis de la fonctionnaire déléguée reproduit dans l'acte attaqué et à l'appréciation de l'auteur de l'acte attaqué lui-même; qu'elle conclut comme suit :

- " L'acte entrepris permet donc à la partie requérante de comprendre pourquoi ses objections formulées dans le cadre de la première procédure ont été entendues par les parties adverses dès lors que cette réclamation a induit le «refus» du premier projet et l'obligation de concevoir un nouveau projet.

L'acte entrepris permet également à la partie requérante de comprendre pourquoi la réclamation introduite dans le cadre du deuxième projet n'a pas été retenue.

En effet, dès lors que le deuxième projet est la réponse à la réclamation introduite dans le cadre du premier projet et que, dans sa deuxième réclamation, la partie requérante n'a pas introduit d'élément nouveau concernant spécifiquement le deuxième projet, il lui est loisible de comprendre pourquoi cette réclamation n'a pas été suivie de nouvel effet.

Le moyen manque en fait";

Considérant que la partie intervenante fait valoir que la réclamation du requérant ne peut être considérée comme pertinente en ce qu'elle suggérerait, comme alternative à la construction d'un garage, d'une cave et d'un grenier, la construction d'une véranda, que l'alternative proposée par le requérant ne correspond en rien à la demande de permis, et revient en réalité à demander à l'autorité de rejeter la demande;

qu'elle soutient que la réclamation du requérant n'était pas davantage pertinente en ce qu'elle concernait la dépréciation économique de son propre bien; que cette crainte peut être exprimée par chaque riverain au regard de chaque projet ayant une incidence, même minime, sur son cadre de vie, que la réalité est que, dans la plupart des cas, la construction d'une habitation ou d'une annexe à une habitation en zone d'habitat n'a pas d'impact sur la valeur des biens avoisinants, qu'une réclamation exclusivement fondée, comme en l'espèce, sur une telle crainte n'est pas liée au bon aménagement des lieux, et n'appelle donc pas de réponse particulière de la part de l'autorité;

qu'elle admet que la réclamation du requérant n'avait donc une portée qu'en ce qu'elle concernait son "premier argument"; qu'elle donne en citation un extrait de l'acte attaqué qui, à son sens, contient une réponse à ce dernier argument :

" Considérant qu'une réclamation a été introduite lors de cette enquête publique; que celle-ci porte sur la perte d'ensoleillement, le sentiment d'écrasement et la dépréciation économique de l'habitation du réclamant;

Considérant que le collège communal a considéré «la mauvaise intégration au cadre bâti et le caractère imposant de l'extension»;

Considérant que les plans ont été adaptés en conséquence; que ce nouveau projet a été soumis à une nouvelle enquête organisée du 29/09/2015 au 13/10/2015; que celle-ci a soulevé une réclamation portant sur les mêmes remarques que lors de la première enquête;

Considérant que le collège communal n'a pas pris position sur le contenu de la réclamation compte tenu du fait que :

- le projet a été adapté afin de répondre à la réclamation initiale,
- le réclamant n'est pas venu consulter les plans adaptés";

qu'elle soutient que ce passage et des pièces du dossier administratif révèlent que l'autorité a bien été attentive à la réclamation du requérant, que c'est notamment en raison de cette (première) réclamation que le collège a indiqué ce qui suit à l'intervenant et à son épouse, dans un courrier du 27 octobre 2014 (pièce I3 du requérant) :

" Par la présente, nous vous informons que le Collège communal, en sa séance du 13 octobre 2014 et sur base de l'avis du service technique de l'urbanisme, vous invite à revoir votre projet afin de diminuer la volumétrie du double garage.

Ci-dessous, vous trouverez quelques exemples de points à améliorer :

- diminution de la hauteur sous plafond;
- suppression de la cage d'escalier menant de l'habitation vers le grenier et réalisation d'un escalier hélicoïdal dans le garage permettant l'accès au grenier;
- diminution de l'angle du faîtage.

D'autre part, l'articulation entre l'habitation principale et la nouvelle extension sera à toiture plate et réalisée en matériaux légers (ex : élément vitré) afin de marquer la transition entre les deux volumes.

Les modifications apportées aux plans se feront dans le respect des prescriptions urbanistiques du lotissement. Toute nouvelle dérogation sera soumise à enquête publique";

qu'elle précise que ce courrier est la conséquence de la réclamation du requérant lors de la première enquête publique, qu'elle a modifié son projet pour qu'il réponde à l'ensemble des préoccupations du collège communal, que les remarques du requérant, telle que formulées dans sa réclamation du 23 août 2014 ont donc été entendues;

qu'elle concède que le requérant a introduit un nouveau courrier de réclamation lors de la seconde enquête publique, mais note, avec l'auteur de l'acte attaqué, que le texte de la seconde réclamation était identique à celui de la première réclamation et que, selon l'acte attaqué, cette réclamation a été envoyée sans que le requérant se déplace à l'administration communale pour y prendre connaissance des nouveaux plans;

qu'elle conclut que, dans ce contexte, le collège communal a pu considérer, sans violer son obligation de répondre aux remarques formulées lors de l'enquête publique, que la seconde réclamation du requérant, qui ne tenait aucun compte des suites données à son premier courrier et des modifications apportées au projet, était dénuée de pertinence;

Considérant que pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, un permis d'urbanisme, comme tout acte administratif individuel au sens de l'article 1^{er} de cette loi, doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication, dans l'acte, des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision; 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 l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise;

Considérant que l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à l'adoption d'un permis d'urbanisme; que, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises ont été formulées, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, le permis délivré doit permettre de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations; qu'à cet égard, l'autorité n'a pas l'obligation de répondre à chacune des objections soulevées lors de l'enquête publique; qu'il suffit que la décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels elle se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation;

Considérant que l'acte attaqué vise les réclamations du requérant au cours des deux enquêtes publiques et leur objet; que le fonctionnaire délégué dont l'avis est reproduit dans l'acte attaqué observe que la réclamation formulée au cours de la seconde enquête contenait les mêmes remarques que lors de la première; qu'il note aussi que le collège communal n'a pas pris position sur le contenu de la réclamation compte tenu du fait que le projet a été adapté afin de répondre à la réclamation initiale et que le réclamant n'est pas venu consulter les plans adaptés;

Considérant qu'il n'est pas établi, *prima facie*, que les observations du requérant à l'enquête ou certaines d'entre elles n'ont aucune pertinence au regard du bon aménagement des lieux; que les parties adverses prétendent d'ailleurs en avoir tenu compte en refusant le premier projet des demandeurs; que la circonstance que les réclamations faites sur le second projet sont formulées dans les mêmes termes que les premières n'exclut pas qu'elles puissent demeurer pertinentes au regard du second projet; qu'il appartenait à l'autorité de les examiner à nouveau; que, cependant, l'acte attaqué ne révèle pas que les réclamations du requérant ont été prises en considération; que les observations faites par les parties adverses et intervenante ne peuvent tenir lieu de la motivation qui doit être contemporaine de la décision de l'autorité compétente;

Considérant que le deuxième moyen est sérieux;

Considérant que le requérant prend un troisième moyen de la violation du permis de lotir 63/2002 "Au Bois des Ayes" non périmé, autorisé le 31 janvier 2005, de l'article 109, alinéa 3 du décret du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), le décret du 11 mars 1999 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques et de l'article 92 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE) applicable avant sa modification par le décret du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques, et de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE et des articles 1 à 3 de la loi du 29 juillet 1991 sur la motivation formelle des actes administratifs;

que dans une seconde branche, il fait valoir ce qui suit :

" Il ressort de la jurisprudence de Votre Conseil qu'une dérogation aux prescriptions d'un permis de lotir ne peut être octroyée qu'à 4 conditions :

- 1- le respect, la structuration, ou la recomposition des lignes de force du paysage,
- 2- la compatibilité avec la destination générale de la zone considérée,
- 3- la compatibilité avec les options urbanistiques ou architecturales,
- 4- le caractère exceptionnel de la dérogation qui requiert que l'autorité examine la possibilité d'appliquer la règle et donne ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la ou les prescriptions dudit permis de lotir.

III.3.2.2. L'acte attaqué considère que le projet déroge à deux prescriptions du permis de lotir :

- l'implantation en dehors de la zone de construction,
- la création d'une aire de manœuvre en zone de cours et jardin.

A la lecture de l'acte attaqué, on aperçoit aucune analyse, de la part de la partie adverse, des lignes de force du paysage et de l'impact du projet sur celles-ci. Comme démontré supra, l'autorité ne pouvait se faire une idée des lignes de force du paysage dans la mesure où le dossier de demande ne comprenait pas un reportage photographique adéquat à ce sujet.

En ce qui concerne la compatibilité avec la destination générale de la zone et la compatibilité avec les options urbanistiques ou architecturales, la motivation est stéréotypée. La partie adverse se contente d'affirmations générales, sans aucune analyse ni justification. Ainsi, elle se limite à énoncer que «d'après les renseignements en sa possession, le projet n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone, ni son caractère architectural».

Enfin, il n'y a pas non plus d'analyse quant à la possibilité de respecter les prescriptions du permis de lotir et les raisons pour lesquelles il y a lieu d'y déroger en l'espèce.

Ainsi, l'acte attaqué n'a, notamment aucun égard au fait que la maison existante comprend un garage en façade. L'acte attaqué n'explique pas les raisons pour lesquelles la création d'un nouveau garage serait nécessaire, ni, à admettre que les garages soient nécessaires, pourquoi ils ne pourraient pas être créés en façade, comme l'est le garage existant. Le fait de mentionner que «le terrain est en pente» et que «la configuration du double garage a été fixée en fonction de ce dénivelé» n'est pas suffisant dans la mesure où tel était également le cas pour le garage de la maison initiale et que cela n'a pas empêché ladite construction.

En ce qui concerne la création d'une zone de manœuvre en zone de cours et jardin, l'autorité n'examine pas la pertinence d'une telle création au regard de la destination générale de cette zone mais uniquement au regard de l'accessibilité du nouveau double garage malgré l'étroitesse de cette zone. Et encore, l'autorité se limite-t-elle à prendre acte d'un courrier des demandeurs censé attester ladite accessibilité alors qu'il en ressort d'abord et avant tout que le garage ne serait accessible que pour un petit véhicule et, principalement en marche arrière, ce qui induira des manœuvres compliquées à proximité immédiate de la limite de propriété et ne fera donc qu'aggraver les nuisances pour le requérant (la marche arrière devra être réalisée sur tout le chemin d'accès et présentera 3 virages à 90° !).

En ce qui concerne la construction en dehors de la zone de construction, l'acte attaqué ne comprend aucune analyse ni aucune motivation autre que l'affirmation générale selon laquelle «le projet d'extension a été étudié de façon à s'intégrer au cadre environnant et à limiter les incidences éventuelles de celui-ci»;

Considérant que, dans sa note d'observations, la première partie adverse répond que s'il n'est pas contestable qu'une dérogation aux prescriptions d'un permis de lotir ne peut être octroyée que moyennant l'examen de plusieurs aspects (respect, structuration ou recomposition des lignes de force du paysage, compatibilité avec la destination générale de la zone considérée, compatibilité avec les options urbanistiques ou architecturales, caractère exceptionnel), il n'est pas exigé que l'acte administratif contienne un examen détaillé de chacun de ces aspects;

qu'elle rappelle la simplicité du présent projet et que la jurisprudence constante du Conseil d'Etat n'exige pas que l'autorité précise de manière littérale que les dérogations sont octroyées à titre exceptionnel; qu'elle note que, en l'espèce, le projet "déroge à deux prescriptions du permis de lotir :

- Implantation partielle du garage et des murs de soutènement en-dehors de la zone de construction;
- Création d'une aire de manœuvre en zone de cours et jardin";

qu'elle admet qu'il doit néanmoins se déduire de l'ensemble des motifs de l'acte que l'autorité administrative a pu, de manière adéquate, justifier en quoi les travaux projetés respecteraient, structureraient ou recomposeraient les lignes de force du paysage; qu'elle soutient que tel est le cas en l'espèce, et se réfère à la motivation de l'acte attaqué :

" [...] Considérant que le projet d'extension a été étudié de façon à s'intégrer au cadre environnant et à limiter les incidences éventuelles de celui-ci; qu'ainsi, le projet s'implante sur un terrain en pente; qu'eu égard à cet environnement naturel particulier, la configuration du double garage a été fixée en fonction de ce dénivelé;

Attendu que, d'après les renseignements en sa possession, le projet n'est pas de nature à compromettre la destination générale de la zone, ni son caractère architectural";

qu'elle juge que cette motivation n'est pas stéréotypée, que la destination générale de la zone ni son caractère architectural ne peuvent être contrariés par le projet et que, de plus, concernant la création de l'aire de manœuvre en zone de cours et jardins, le collège communal a justifié, en se référant à l'avis du fonctionnaire délégué, que celle-ci était restreinte et ne serait pas de nature à dénaturer la zone dont question;

qu'elle conclut que la motivation est adéquate et respecte les articles 113 et 114 du CWATUPE;

Considérant que, dans sa note d'observations, la seconde partie adverse constate que le fonctionnaire délégué a bien identifié les dérogations; qu'elle se réfère à la motivation de l'acte attaqué et estime que "le dispositif dérogatoire a donc été mis en place par la première partie adverse";

Considérant que la partie intervenante fait valoir ce qui suit :

" 34. Le requérant ne peut être suivi lorsqu'il affirme que l'autorité n'a pas pu se faire une opinion correcte de l'influence du projet sur les lignes de force du paysage.

Comme démontré à l'occasion du premier moyen, le dossier a bien permis au Collège de prendre la pleine mesure des incidences du projet sur l'environnement et de son intégration urbanistique.

35. Les lignes de force du paysage ne sont en l'occurrence guère modifiées par la création d'un volume secondaire, en zone d'habitat et dans un lotissement, dont le principe est déjà prévu dans le permis de lotir.

S'il est vrai qu'une dérogation au permis de lotir est nécessaire (note : La dérogation consistant dans la création d'une zone de manoeuvre n'a, par essence, aucune incidence sur les lignes de force du paysage, dès le moment où le relief du sol n'est pas modifié), elle ne concerne qu'une implantation partiellement située en dehors de la zone de construction prévue dans le lotissement (16 m² sur les 56 de la construction).

Cette dérogation n'a, compte tenu du projet et du lieu où il est situé, pas d'effets sur les lignes de force du paysage. La motivation formelle relevant que le projet s'intègre au cadre environnant est donc suffisante.

36. De même, ni la destination générale de la zone (zone d'habitat), ni son caractère architectural (permis de lotir) ne sont affectées par un tel projet. La motivation formelle du permis est, à cet égard, suffisante.

37. Sur le plan du caractère exceptionnel de la dérogation, il faut relever que la longueur du garage - 7 mètres - est nécessaire pour pouvoir y accueillir, dans l'une des deux places, une berline relativement longue (note : Voir l'explication contenue dans le courrier du 24 août 2015, reproduite au point 9 ci-dessus, dans laquelle le requérant en intervention indique que l'une des deux voitures devant prendre place dans le garage est assez longue. Il faut aussi relever qu'il est raisonnable, pour le propriétaire d'une habitation, de prévoir un garage pouvant accueillir un break ou un SUV).

Dans un premier temps, le requérant en intervention et son épouse avaient sollicité un permis prévoyant des portes de garage donnant sur la voirie. La longueur du garage était donc prise dans la zone de construction.

Cette construction était cependant trop haute aux yeux du collège communal. Elle présentait également le désavantage, en raison de la pente de la rue, de créer un brusque dénivelé à proximité du trottoir éventuellement dangereux pour les piétons (note : Voir la vue axonométrique reprise au point 3. Les entrées du garage engendrent, à proximité du trottoir, de hautes marches dans lesquelles un piéton inattentif pourrait tomber).

Le projet a donc été modifié pour répondre aux préoccupations du Collège, relayant celles du requérant, et pour régler le problème de sécurité posé par le projet initial (note : Voir les explications données à l'appui de la demande de permis du 29 juin 2015, reproduites au point 7 ci-dessus, et les explications données le 24 août 2015, reproduites au point 9 ci-dessus).

Dans la seconde demande de permis, et contrairement au projet visé par la première demande de permis, la longueur du garage est prise dans la largeur de la zone de construction définie dans les plans du permis de lotir (5 mètres).

Comme l'indique le rapport joint à la seconde demande de permis, introduite le 29 juin 2015 :

«Vu la dénivelée importante en voirie, le projet initial prévoyait 2 portes garages en façade à rue avec une importante différence de niveau ce qui rendait le trottoir dangereux et engendrait des différences de niveaux intérieurs également dangereux et peu pratiques sans compter des niveaux de toiture élevés et des hauteurs de plafonds élevées.

Le projet a été revu afin d'une part de palier à ces effets et notamment en réponse au courrier de la commune du 27 octobre 2014 (réf. 2014/84) demandant de réduire les hauteurs sous plafond, de diminuer la hauteur du faîtage, de créer un sas de liaison avec toiture plate et baies vitrées verticales et revoir l'escalier d'aces au grenier».

La demande de dérogation au permis de lotir quant à l'implantation du volume secondaire est donc notamment nécessaire pour répondre à la réclamation du requérant lors de l'enquête publique, relayée par le collège dans son courrier du 27 octobre 2014.

38. Il ne fait dès lors pas de doute que la dérogation a été accordée par le collège pour des raisons exceptionnelles, liées à ce projet et à sa meilleure réalisation sur le plan du bon aménagement des lieux.

Le collège n'a octroyé la dérogation qu'après un examen attentif du dossier, et suite à des explications précises données par le requérant en intervention (demande de permis du 29 juin 2015 et explications données le 24 août 2015).

Le collège n'a fait preuve d'aucune complaisance dans l'octroi des dérogations, puisqu'il en avait auparavant refusé d'autres, qu'il jugeait contraires au bon aménagement des lieux.

39. Le dossier administratif démontre que le Collège a vérifié de manière scrupuleuse si les dérogations qu'implique le projet étaient bien nécessaires pour sa réalisation optimale en ce lieu bien précis. Clairement, les dérogations n'ont pas été accordées par facilité, mais parce que celles-ci étaient préférables sur le plan urbanistique.

Compte tenu des éléments qui précèdent, du caractère modeste de la dérogation et de son incidence limitée sur le lotissement, le Collège a pu motiver le permis et le caractère exceptionnel des dérogations en notant que «le projet d'extension a été étudié de façon à s'intégrer au cadre environnant et à limiter les incidences éventuelles de celui-ci», que le projet «s'implante sur un terrain en pente» et que «eu égard à cet environnement naturel particulier, la configuration du double garage a été fixée en fonction de ce dénivelé».

Cette motivation formelle n'est certes pas très longue, mais elle ne correspond pas - au vu de l'instruction du dossier menée par l'autorité communale - à l'utilisation de simples formules génériques. Le Collège s'est réellement assuré - notamment en rejetant une première demande de permis - que le projet a bien été étudié pour s'intégrer au cadre environnant et qu'il a pour effet de limiter les incidences sur celui-ci. Le Collège a réellement tenu compte de l'«environnement naturel particulier» et du dénivelé, qui ont justifié la configuration du double garage.

40. La deuxième branche du moyen est donc non-fondée";

Considérant que l'article 114 du CWATUPE impose expressément de n'accorder les dérogations qu'à titre exceptionnel lorsqu'il s'agit de déroger en application des articles 110 à 113 du CWATUPE; que ce caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; qu'il revient à l'administration de justifier que la dérogation qui est admissible au regard des critères de l'article 113 n'est pas accordée par facilité, mais avec modération, après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe et après avoir conclu que la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis; que cette décision relève du pouvoir discrétionnaire et ne peut être censurée par le Conseil d'Etat que si l'administration commet une erreur manifeste d'appréciation;

Considérant qu'en l'espèce, il ne ressort pas de l'acte attaqué que l'application de la règle a été envisagée; que la dérogation demandée a été prise comme nécessaire avant tout examen d'un projet qui respecte les prescriptions du permis de lotir en ce qu'il limite les hauteurs, s'agissant du premier projet, délimite la zone de bâtisse, s'agissant du premier projet et du second, et établit les aires de cours et jardins, s'agissant du second;

Considérant que le troisième moyen est sérieux en sa seconde branche;

Considérant que les conditions sont remplies pour que soit ordonnée la suspension de l'exécution du permis attaqué,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Pierre ANCION dans la procédure en référé d'extrême urgence est accueillie.

Article 2.

Est suspendue l'exécution de la décision du 11 janvier 2016 du collège communal de Dison octroyant un permis d'urbanisme à Pierre ANCION et Natalia MAGDALENA OTERO pour la construction d'un double garage avec cave et grenier, rue Adolphe Renouprez, 26 à Dison.

Article 3.

Conformément à l'article 3, § 1^{er}, alinéa 2, de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'Etat, le présent arrêt sera notifié par télécopieur aux parties n'ayant pas opté pour la procédure électronique.

Article 4.

L'exécution immédiate du présent arrêt est ordonnée.

Article 5.

Les dépens sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre des référés, le treize avril deux mille seize par :

M.	PAQUES,	conseiller d'Etat, président f.f.,
M ^{me}	WIAME,	greffier.

Le Greffier,

Le Président f.f.,

V. WIAME.

M. PAQUES.