**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 236.822 du 19 décembre 2016

A. 211.618/XIII-6902

En cause : 1. **HENROTTE** Chantal,

2. **THOSS** Pascal,

ayant tous deux élu domicile chez
Me Jean-Marc RIGAUX, avocat,
boulevard d'Avroy 270
4000 Liège,

contre :

1. **la Commune de Geer,**
ayant élu domicile chez
Me Eric LEMMENS, avocat,
boulevard de la Sauvenière 68 boîte 2
4000 Liège,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Etienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 11 février 2014 par Chantal HENROTTE et Pascal THOSS qui demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 16 décembre 2013 par le collège communal de Geer à Monsieur et Madame MELON-ETIENNE, ayant pour objet la construction d'un garage à Omal, chaussée Romaine, 92, sur un terrain cadastré section A, n° 109 F;

Vu les mémoires en réponse et en réplique régulièrement échangés;

Vu le rapport de M. QUINTIN, premier auditeur chef de section 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 des parties requérantes ainsi que de la première partie adverse;

Vu l'ordonnance du 20 septembre 2016, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 24 novembre 2016 à 09.30 heures;

Entendu, en son rapport, M^me^ GUFFENS, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me J.-M. RIGAUX, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, Me L. DELMOTTE, loco Me E. LEMMENS, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, et Me J.-F. CARTUYVELS, loco Me E. ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section;

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

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

1. M. et M^me^ MELON-ETIENNE sont propriétaires d'une maison sise à Omal, chaussée Romaine, 92, route régionale n° 69. Leur terrain, cadastré section A, n°109 F, est contigu à celui sur lequel est érigée la maison d'habitation de Chantal HENROTTE et Pascal THOSS, domiciliés au numéro 94.

Au plan de secteur de Huy-Waremme adopté par un arrêté royal du 20 novembre 1981, le bien de M. et M^me^ MELON-ETIENNE est situé dans une zone d'habitat à caractère rural linéaire sur une profondeur de 50 mètres, le restant étant repris en zone agricole.

Il constitue le lot n° 2 d'un lotissement autorisé par le collège des bourgmestre et échevins de Geer le 15 avril 2002.

2. Le 12 novembre 2012, M. et M^me^ MELON-ETIENNE déposent auprès de l'administration communale de Geer une demande de permis d'urbanisme ayant pour objet la construction d'un garage sur leur terrain sis à Omal, chaussée Romaine, 92.

Le projet consiste à ériger un volume secondaire attenant à la façade est de la maison existante, à usage de garage, de huit mètres sur quatre, d'une hauteur sous corniche de trois mètres et sous faîte de 6,38 mètres, le nombre de niveaux faisant l'objet de contestations. Le garage serait couvert d'une toiture à deux pans inclinés. Le nouveau volume serait implanté à un mètre de la limite de propriété et à cinquante centimètres d'une haie de hêtres. La construction comprendrait deux lucarnes lucarnes en toiture et deux portes de garage, respectivement à l'arrière et à l'avant du garage.

Un accusé de réception d'un dossier complet est délivré aux demandeurs le 12 novembre 2012. Une décision du bourgmestre du même jour dispense le projet de la réalisation d'une étude d'incidences.

3. La demande de permis dérogeant au permis de lotir, une enquête publique est organisée du 14 au 29 novembre 2012. Au cours de celle-ci, l'avocat de Chantal HENROTTE dépose une réclamation écrite le 28 novembre 2012.

4. Le 10 décembre 2012, le collège communal de Geer émet un avis favorable.

5. Le 17 janvier 2013, la direction des routes de Liège communique un avis favorable.

6. Le 30 janvier 2013, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable; l'avis identifie trois dérogations au permis de lotir, à savoir la construction à moins de deux mètres de la limite mitoyenne, la hauteur de faîtage supérieure à 5 mètres et la superficie supérieure à 30 m². L'avis qui sera donné ultérieurement par le fonctionnaire délégué, le 11 décembre 2013, n'en citera plus qu'une, la première.

7. Le 4 novembre 2013, M. et M$^{me}$ MELON-ETIENNE déposent des plans modifiés; ceux-ci ne prévoient notamment plus qu'une seule lucarne en façade arrière, la porte sectionnelle arrière est remplacée par une porte d'entrée d'une largeur de 150 cm et par une fenêtre, un mur de soutènement pour contrebuter les terres est ajouté et la profondeur du garage est portée de huit à neuf mètres.

8. Le 4 novembre 2013, le bourgmestre décide à nouveau qu'il n'y a pas lieu de requérir la réalisation d'une étude d'incidences du projet sur l'environnement.

9. Le même jour, le collège communal émet un avis favorable.

10. Le 11 décembre 2013, le fonctionnaire délégué transmet un avis favorable sur la demande introduite, à la condition que tous les matériaux mis en œuvre soient identiques à ceux utilisés pour le volume principal existant.

11. En sa séance du 16 décembre 2013, le collège communal accorde à M. et M^me^ MELON-ETIENNE le permis d'urbanisme sollicité, rédigé notamment comme suit :

" […]

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : la demande déroge aux prescriptions urbanistiques du lotissement (article 330, 11°, du CWATUPE);

Attendu que la dérogation sollicitée porte sur le point suivant : dépassement de l'emprise de construction (espace libre latéral gauche);

Considérant qu'une observation écrite est parvenue à l'Administration communale pendant la durée de l'enquête publique;

[…]

Considérant que les plans et documents ont été remaniés suivant l'avis défavorable du Fonctionnaire délégué en date du 30/01/2013;

Considérant que le projet corrigé rencontre les dispositions du Fonctionnaire délégué;

Attendu que le volume secondaire [du] garage s'implante dans le prolongement du volume principal existant, sur un niveau d'ouverture, toiture à deux versants;

Attendu que la dérogation sollicitée est de faible impact et ne met pas en péril les prescriptions urbanistiques du permis de lotir en vigueur;

Considérant que le projet relève d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat, sa bonne intégration dans le cadre bâti ainsi que l'absence de nuisances notables sur l'environnement (garage situé à front de voirie, en relation directe avec celle-ci);

Considérant que l'avis du Fonctionnaire délégué sur le projet modifié a été sollicité en date du 06/11/2013 en application de l'article - 107, § 2, - 109 - du Code précité; que son avis émis le 11/12/2013 ci-annexé est favorable conditionnel;

Attendu que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de se conformer à l'article 6 dudit permis;

DECIDE :

Article 1^er^.

Le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame MELON-ETIENNE est octroyé.

Le titulaire du permis devra :

1. respecter toutes les conditions prescrites par l'avis conforme du Fonctionnaire délégué reproduit ci-dessus;
2. se conformer aux plans remaniés joints à la demande de permis d'urbanisme, déposés à l'Administration communale en date du 04/11/2013;
3. respecter les droits civils des tiers;
4. utiliser les mêmes matériaux que ceux qui existent déjà;
5. prévenir les Services Communaux au moins quinze jours ouvrables avant l'implantation du bâtiment conformément à l'article 6 dudit permis;
6. installer une citerne à eau de pluie répondant aux spécifications reprises dans le document édité par le Ministère de la Région wallonne en date du 15.01.1995;

[…]".

12. Par une lettre du 17 décembre 2013, la commune de Geer informe l'avocat de Chantal HENROTTE qu'un permis d'urbanisme a été octroyé le 16 décembre 2013 à M. et M$^{me}$ MELON-ETIENNE pour la construction d'un garage sur un bien sis chaussée Romaine, 92 et lui signale que la décision peut être consultée à l'administration communale;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation de l'article 330, 11°, du CWATUPE et celle du "principe de bonne administration"; qu'ils soutiennent que des modifications substantielles, eu égard à l'importance du projet, ont été apportées à celui-ci, sur lesquelles elles n'ont pas eu l'occasion de s'exprimer au cours de l'enquête publique :

- la surface initiale du projet de 32 m² est élargie à 36 m²,
- la profondeur du bâtiment va être plus importante, soit 9 mètres au lieu de 8 mètres,
- un velux est maintenu à l'arrière,
- la situation de la partie arrière du bâtiment a été profondément modifiée (porte et fenêtre en lieu et place d'une porte de garage);

qu'ils affirment que le projet devient par là encore plus important que celui qui leur a été soumis dans le cadre de l'enquête publique et que la combinaison de ces éléments nouveaux modifient de manière substantielle le projet par rapport à la vue qu'ils vont avoir sur le terrain voisin et sur les implications en termes de dérangement dans leur jardin; que, selon eux, ces éléments sont en outre à combiner avec le fait que les dérogations en ce qui concerne la distance par rapport à la limite des propriétés et la possibilité d'ajouter un niveau ont été acceptées en violation des prescriptions urbanistiques;

Considérant qu'en réplique, les requérants soulignent que l'augmentation de la superficie qui passe de 32 à 36 m² est importante par rapport à la surface

initialement prévue, représentant une augmentation de 12,5 %, à laquelle s'ajoute une augmentation à concurrence d'un mètre de la profondeur du bâtiment longeant leur jardin;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants répètent que l'augmentation de 4 m² de la surface du projet est importante par rapport à la construction projetée et qu'en outre, la proximité du bâtiment par rapport à la limite de propriété "ajoute au caractère de modifications substantielle du projet qui aurait nécessité une nouvelle enquête publique"; que, concernant la porte de garage remplacée par une porte d'accès au jardin, ils écrivent que "le fait qu'il y ait possibilité d'accéder, de l'arrière du garage, directement dans le jardin eu égard à la proximité de la construction, est de nature à permettre un passage le long [de leur] jardin […] et donc de perturber [leur] tranquillité"; qu'ils estiment cette modification substantielle; que, pour le surplus, ils s'en réfèrent à leurs écrits antérieurs;

Considérant, sur le premier moyen, que celui-ci ne précise pas le principe de bonne administration qui aurait été méconnu; qu'il est dès lors irrecevable sur ce point;

Considérant que, lorsqu'une enquête publique est organisée, elle doit être recommencée si, après son organisation, des modifications fondamentales sont apportées au projet qui a été soumis à l'enquête, qu'il y va de l'effet utile de l'enquête; qu'ainsi, les seules modifications pouvant être apportées à une demande de permis d'urbanisme après la tenue de l'enquête publique sont celles qui portent sur des aspects accessoires ou non essentiels du projet; qu'il est fait exception à cette obligation lorsque la modification envisagée résulte d'une proposition qui est contenue dans les observations faites lors de l'enquête ou qu'elle en découle nécessairement; que dans un tel cas, l'autorité n'est pas tenue de soumettre la demande de permis ainsi modifiée à une nouvelle enquête publique;

Considérant que l'enquête publique a notamment pour finalité de porter des informations à la connaissance de l'autorité et de permettre aux participants de formuler leurs observations et réclamations en connaissance de cause sur le projet présenté par le demandeur de permis; que lorsque l'enquête a rempli sa fonction, il n'est pas nécessaire de la recommencer à défaut d'option nouvelle ou d'atteinte portée à l'économie générale du projet et à ses caractéristiques substantielles;

Considérant qu'en l'espèce, plusieurs modifications ont été apportées au plan après l'enquête publique et l'avis défavorable du fonctionnaire délégué; que la requête en annulation en cite quatre qui, selon les requérants, auraient nécessité que l'enquête publique soit recommencée :

- L'augmentation de la superficie du garage projeté, qui est portée de 32 m² à 36 m² (± 12,5 %) :

qu'une telle augmentation ne porte pas atteinte à l'une des options de base du projet initial; qu'elle résulte de la modification de la profondeur du volume secondaire qui passe de huit à neuf mètres; que, même si l'augmentation de la profondeur aura pour conséquence que la partie arrière du garage dépassera d'un mètre le plan de la façade arrière du volume principal, il ne peut être affirmé, compte tenu de la configuration des lieux, de l'orientation des constructions, qu'il s'agit d'une modification substantielle du projet, ayant empêché l'enquête publique de remplir son rôle, d'autant que cette augmentation n'a pas pour effet de rapprocher la construction de la limite des propriétés;

- La suppression de la lucarne prévue sur le versant du toit côté rue :

que cette suppression n'est pas de nature à causer grief aux requérants, sachant en outre que la première requérante avait formulé une remarque à ce sujet dans la réclamation qu'elle avait déposée au cours de l'enquête publique; que le maintien d'un velux à l'arrière, prévu dès l'origine, ne justifie pas l'organisation d'une seconde consultation;

- La porte de garage prévue initialement pour la façade arrière a été remplacée, après la tenue de l'enquête publique par une porte d'entrée d'une largeur de 150 cm et d'une hauteur de 200 cm, flanquée d'une petite fenêtre de 50 cm sur 50 cm sur le côté :

que cette modification, qui n'est pas fondamentale, n'est pas de nature à préjudicier aux intérêts des requérants; que l'accès possible au jardin reste le même, que ce soit une porte de garage ou non;

Considérant que, même en tenant compte du fait qu'il est dérogé à la distance latérale de deux mètres, il s'en déduit que les modifications apportées aux plans n'ont pas modifié de manière substantielle le projet du point de vue des répercussions de celui-ci sur la situation des voisins au point que l'enquête publique n'aurait pas pu remplir sa fonction et que les requérants auraient été privés de la possibilité de faire valoir leur point de vue de manière utile; qu'ainsi, si le dépassement en profondeur aura un faible impact visuel, les requérants n'expliquent pas en quoi les modifications seraient de nature à comporter des "implications en termes de dérangement dans leur jardin";

Considérant que le premier moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 113 et 114 du CWATUPE, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels, combinés aux prescriptions du permis de lotir non périmé autorisé par le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Geer le 15 avril 2002, la violation du principe de bonne administration et du principe d'égalité entre les citoyens;

que, dans une première branche, les requérants critiquent la dérogation relative aux espaces libres latéraux; qu'ils reprochent à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas expliquer de manière précise en quoi la diminution de moitié de la distance latérale est de faible impact ni en quoi les prescriptions urbanistiques du permis de lotir ne sont pas mises en péril; qu'ils font également grief à l'auteur de l'acte attaqué d'affirmer que le projet relève d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat sans répondre à leur réclamation ayant trait au respect de leur tranquillité; qu'ils regrettent que l'auteur de l'acte attaqué n'explique pas non plus la nécessité de la largeur admise du garage, sachant que lorsqu'on examine le volume secondaire, il était tout à fait possible de conserver réellement le volume secondaire et son usage (garage) tout en le réduisant d'un mètre; qu'ils écrivent ce qui suit :

" La porte du garage est de 2,50 mètres. Si la fenêtre se trouvant à gauche de la porte du garage, tel que dessiné sur le plan, n'existait pas et donc si le garage avait été légèrement plus étroit, les prescriptions urbanistiques pouvaient être respectées.

C'est donc une pure question de convenances d'un voisin par rapport à l'autre qui semble avoir motivé l'auteur de l'acte d'autoriser la dérogation et non le bon aménagement des lieux, violant ainsi les articles 113 et 114 du CWATUPE mais aussi le principe de l'égalité entre les citoyens et le principe de bonne administration";

que, dans une deuxième branche, relative à l'article 3, 3°, § 3, des prescriptions urbanistiques du permis de lotir (hauteur du garage - un seul niveau - hauteur sous corniche 3 mètres maximum), ils critiquent le maintien d'un velux à l'arrière alors que le fonctionnaire délégué et l'auteur de l'acte attaqué auraient dû, selon eux, l'un comme l'autre, considérer que le toit devait être aveugle pour éviter toute transformation intérieure permettant la réalisation d'un niveau mansardé au-dessus du garage, contraire aux prescriptions urbanistiques; qu'ils prétendent que les baies éclairant les locaux (article 2, 6°, alinéa 4, des prescriptions urbanistiques), l'agrandissement de la surface au sol et la hauteur du bâtiment laissent supposer qu'un second niveau sera réalisé;

que, dans une troisième branche, ils reprochent à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir répondu à la question posée lors de l'enquête publique au sujet de l'article 2, 2°, § 4, des prescriptions urbanistiques (surface du garage);

que, dans une quatrième branche, ils allèguent que la pente du toit est indiscutablement d'inclinaison différente selon le versant, violant en cela l'article 2, 6°, des prescriptions urbanistiques et que, par ailleurs, il n'est pas du tout certain que l'un des deux versants soit compris entre 35° et 45°, comme exigé par les prescriptions précitées;

que, dans une cinquième branche, ils affirment que leur conseil avait sollicité, dans le cadre de l'enquête publique, des explications quant à l'applicabilité de l'article 265 du CWATUPE, sans qu'aucune explication ne soit donnée dans l'acte attaqué ou l'avis du fonctionnaire délégué;

Considérant qu'en réplique, quant à la première branche, portant sur la dérogation relative aux espaces libres latéraux, ils allèguent que les parties adverses ne répondent pas au moyen critiquant l'inexistence d'une motivation consacrée à la dérogation exigée par rapport aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir en vigueur; qu'ils écrivent qu'il ne suffit pas d'expliquer les raisons pour lesquelles le garage peut être construit de manière telle, mais qu'il faut encore justifier la dérogation par rapport aux prescriptions urbanistiques du permis de lotir, alors que l'auteur de l'acte s'est manifestement borné à des convenances entre voisins et non pas par rapport au bon aménagement des lieux;

que, quant à la deuxième branche relative à l'article 3, 3°, § 3, des prescriptions urbanistiques, ils font remarquer qu'aucune des deux parties adverses ne fait état du premier avis défavorable du fonctionnaire délégué, dans son mémoire ou dans son inventaire; qu'ils ajoutent qu'il apparaît également des pièces du dossier que la dérogation n'a pas été sollicitée; qu'ils se réfèrent pour le surplus aux motifs de leur requête en annulation;

que, quant à la troisième branche, à propos de l'article 2, 2°, § 4, des prescriptions urbanistiques, ils soulignent qu'à nouveau, l'avis défavorable initial du 30 janvier 2013 n'est pas produit de manière intégrale et qu'en toute hypothèse, l'auteur de l'acte n'a pas répondu à cette question, violant l'obligation de motivation formelle; que, pour le surplus, ils se réfèrent à leur requête en annulation;
que, quant à la quatrième branche, ils écrivent au sujet de l'article 2, 6°, des prescriptions urbanistiques que la première partie adverse admet que l'inclinaison des toitures étant comprise entre 35° et 45°, il est tout à fait possible de ne pas avoir des inclinaisons identiques; qu'ils ajoutent qu'il n'y a en toute hypothèse aucune

demande de dérogation aux prescriptions urbanistiques précitées; que, pour le surplus, ils renvoient à leur requête en annulation;

que, quant à la cinquième branche, s'agissant de l'applicabilité de l'article 265 du CWATUPE, ils affirment que la partie adverse, à nouveau, ne produit pas l'avis défavorable du 13 [lire 30] janvier 2013 et ne répond pas quant à l'absence de motivation à cet égard; qu'ils précisent que ce n'est pas l'article 265 du CWATUPE qui est en tant que tel violé mais bien la loi relative à la motivation formelle des actes administratifs individuels; qu'ils renvoient pour le surplus à leur la requête en annulation;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, à propos de la première branche, ils soutiennent qu'une motivation insuffisante ne peut être rattrapée par le fait que l'objet de la demande concerne un petit volume secondaire, qu'eux-mêmes, lors de l'enquête publique, ne sont pas prolixes sur leur préjudice ou que la configuration des lieux justifieraient une motivation sommaire; qu'ils estiment qu'"il est clair que la proximité du volume secondaire par rapport à leur propriété et la possibilité d'accès vers l'arrière constituent des désagréments" pour eux; qu'ils observent que l'acte attaqué ne fait pas référence à la note annexée comportant l'explication relative à la nécessité d'élargir le passage pour pouvoir faire entrer la caravane dans le garage, en sorte que, selon eux, cet élément ne doit pas être pris en considération;

que, s'agissant de la deuxième branche, ils déposent des photographies des travaux de construction montrant, selon eux, l'érection d'un second niveau;

que, s'agissant de la troisième branche, relative à la surface du garage, ils observent que l'autorité compétente doit nécessairement vérifier si les prescriptions urbanistiques ne sont pas violées en examinant les plans qui sont déposés avec la demande, même s'ils n'ont pas invoqué la violation de ces prescriptions dans leur réclamation;

que, s'agissant de la cinquième branche, relative à l'applicabilité de l'article 265 du CWATUPE, ils affirment qu'il n'appartient pas aux réclamants de justifier les exceptions à la nécessité d'un architecte à la place de l'autorité compétente et que l'acte est manifestement incomplet sur cette question;

Considérant, sur le deuxième moyen en sa première branche, que l'article 2, 2°, e, alinéas 1er et 2, des prescriptions urbanistiques du lotissement, dispose comme suit :

" Les volumes principaux comprenant au moins deux niveaux, dont un engagé dans le volume de la toiture, seront implantés dans la zone de construction à une distance minimale de 3,00 mètres des limites latérales.

Les volumes secondaires ne comprenant qu'un seul niveau sous toiture pourront être implantés dans la zone de construction à une distance minimale de 2,00 mètres des limites latérales des lots […]";

Considérant qu'en l'espèce, les plans accompagnant la demande de permis prévoient l'implantation d'un volume secondaire à une distance d'un mètre de la limite latérale du lot appartenant aux demandeurs de permis;

Considérant que, sur avis favorable donné par le fonctionnaire délégué le 11 décembre 2013, l'acte attaqué accorde une dérogation au permis de lotir au sujet du "dépassement de l'emprise de construction (espace libre latéral gauche)";

Considérant qu'en vertu de l'article 113, alinéa 1er, du CWATUPE, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation notamment 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, pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage; que, conformément à l'article 114, alinéa 1er, du même Code, pareille dérogation peut être accordée "à titre exceptionnel";

Considérant que, la dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action; qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du CWATUPE, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel, c'est-à-dire que la décision doit montrer la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

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 cette 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, concernant le caractère exceptionnel de la dérogation, la motivation peut être succincte, pour autant qu'elle ne soit pas vague et passe-partout et permette de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet;

Considérant, par ailleurs, que, dès lors que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire des exigences du bon aménagement des lieux et de la compatibilité d'une construction litigieuse avec ces exigences, le Conseil d'Etat ne peut substituer son appréciation à celle de l'administration; qu'il peut seulement vérifier que cette appréciation a eu lieu, que l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et que, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise;

Considérant qu'en l'espèce, le préambule de l'arrêté attaqué motive comme suit l'octroi de la dérogation :

" Attendu que le volume secondaire garage s'implante dans le prolongement du volume principal existant, sur un niveau d'ouverture, toiture à deux versants;

Attendu que la dérogation sollicitée est de faible impact et ne met pas en péril les prescriptions urbanistiques du permis de lotir en vigueur;

Considérant que le projet relève d'une bonne compatibilité avec le voisinage immédiat, sa bonne intégration dans le cadre bâti ainsi que l'absence de nuisances notables sur l'environnement (garage situé à front de voirie, en relation directe avec celle-ci);

[…]

Attendu que l'implantation correcte des bâtiments et ouvrages participe au bon aménagement des lieux et qu'il y a lieu de se conformer à l'article 6 dudit permis";

Considérant que l'acte attaqué vise également l'avis du fonctionnaire délégué qui contient une motivation semblable et qui est annexé au permis d'urbanisme;

Considérant qu'une telle motivation, relativement sommaire, peut toutefois être admise en l'espèce en raison de l'objet de la demande (petit volume secondaire), de la configuration des lieux (garage attenant à la façade latérale du volume principal existant, dans le prolongement de celui-ci) et du peu de précisions contenues dans la réclamation déposée au cours de l'enquête publique par la première requérante qui ne donne aucun exposé concret des désagréments qu'entraînerait l'octroi de la dérogation du point de vue de la "tranquillité entre voisins";

Considérant que, s'agissant, comme le rappelle l'acte attaqué, d'un garage situé à front de voirie, en relation directe avec celle-ci, il est aisé de comprendre que

la dérogation critiquée, jugée de faible impact, n'est pas susceptible de porter atteinte au caractère aéré des lieux, garanti par la prescription urbanistique à laquelle il est dérogé, qu'elle ne se révèle pas a priori incompatible avec le voisinage immédiat, et qu'elle ne risque pas de ne pas bien s'intégrer dans le cadre bâti; que l'auteur de l'acte attaqué n'était pas tenu de donner les motifs de ses motifs;

Considérant, en ce qui concerne la violation de l'article 114 du CWATUPE, que la requête ne contient pas de développements; que, partant sous cet angle, le moyen est irrecevable;

Considérant que la première branche du deuxième moyen est pour partie non fondée et, pour partie, irrecevable;

Considérant, sur la deuxième branche du moyen, que l'article 3, 3°, alinéa 3, des prescriptions urbanistiques du permis de lotir, relatif aux garages, dispose que le garage "présentera un seul niveau, hauteur sous corniche 3,00 mètres maximum, volumétrie et matériaux de parement extérieur identiques à ceux utilisés pour les volumes principaux"; que les requérants semblent reprocher au permis d'urbanisme attaqué de rendre possible l'occupation d'un étage mansardé au-dessus du garage, en violation de la prescription précitée, sans qu'une dérogation n'ait été demandée ni accordée à ce sujet;

Considérant que le projet modifié prévoit une lucarne de type "velux" sur le versant sud de la toiture ainsi d'ailleurs qu'une petite fenêtre (0,50 x 0,50 m) sous les gouttières aménagées dans les façades avant et arrière; que la description du plan précise qu'"une fenêtre velux sera installée à l'arrière du toit pour amener un maximum de luminosité à l'intérieur du garage"; que les plans du garage projeté ne comportent pas l'indication d'un étage mansardé au-dessus du premier niveau et ne portent pas la trace d'un plancher à mi-hauteur; que la présence d'une lucarne destinée à fournir un éclairage naturel dans le garage ne suffit pas à établir l'existence d'un second niveau; que l'agrandissement de la surface au sol et la hauteur prévue ne constituent pas davantage des indices suffisants de l'aménagement d'un second niveau; qu'il ne peut donc pas être conclu que le permis d'urbanisme attaqué autorise la construction d'un garage comprenant deux niveaux; que les photographies déposées par les requérants en annexe à leur dernier mémoire ne permettent pas de démentir cette conclusion;

Considérant, pour le surplus, que l'avis défavorable que le fonctionnaire délégué a donné le 30 janvier 2013, est au dossier; que les requérants en ont connaissance, en tout cas de son existence et de son sens, depuis le 15 février 2013;

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

Considérant, sur la troisième branche du moyen, que l'article 2, 2°, a), alinéa 4, des prescriptions urbanistiques du lotissement dispose comme suit :

" La surface d'occupation de la parcelle pour les constructions ne pourra excéder 15 % de la contenance de la parcelle comprise dans le périmètre du lotissement, ni 200 m²";

Considérant que le lot 2 a une superficie de 2.501 m²; que la surface d'occupation au sol des constructions ne dépasse pas 136 m² en comptant la superficie du nouveau garage (36 m²), soit largement en dessous du maximum de 15 %, sans dépasser les 200 m², ce que constate expressément l'avis du 30 janvier 2013 du fonctionnaire délégué;

Considérant que, dans sa réclamation, la première requérante écrivait qu'"il convient de vérifier, au surcroît, si l'adjonction de ce garage ne dépasse pas la surface d'occupation constructible de 15 % de la contenance de la parcelle comprise dans le périmètre du lotissement ni 200 m² (voir article 2, 2°, § 4)"; qu'elle ne soutenait pas que la prescription serait méconnue en l'espèce; que, dès lors que la réclamante ne dénonçait pas de manière plausible un réel problème de respect de la prescription urbanistique, il n'appartenait pas, dans ces conditions, à l'auteur de l'acte attaqué de répondre à toutes les demandes de vérification soulevées par elle; qu'au demeurant, compte tenu du respect par le projet de la prescription urbanistique relative à la surface d'occupation au sol, les requérants n'ont pas d'intérêt à cette branche du moyen;

Considérant que la troisième branche n'est pas fondée;

Considérant sur la quatrième branche, que l'article 3, 6°, alinéa 2, des prescriptions urbanistiques du lotissement a trait aux toitures et est rédigé comme suit :

" Elles [les toitures] seront traditionnelles à deux versants droits de même inclinaison. L'inclinaison sera comprise entre 35° et 45°";

Considérant que les parties adverses affirment dans leurs mémoires en réponse respectif que les deux versants ont la même inclinaison comprise entre 35° et 45°, sans être contredites; que, certes, les plans ne sont pas signés par un architecte, mais ils semblent bien établir que les deux versants de la toiture ont la même inclinaison, approximativement de 38°; que la réclamation déposée au cours de l'enquête publique ne critiquait pas l'inclinaison des versants de la toiture en projet;

Considérant que la quatrième branche n'est pas fondée;

Considérant, sur la cinquième branche, que, comme l'indique l'avis du fonctionnaire délégué du 30 janvier 2013, ainsi que du reste le cartouche des plans, il a été fait application en l'espèce de l'article 265, 3°, du CWATUPE qui dispose comme suit :

" Le concours d'un architecte n'est pas obligatoire pour :

[…]

3° la transformation d'une construction existante, destinée ou non à l'habitation, pour autant que l'agrandissement ne soit pas destiné à l'habitation, sans étage, ni sous-sol et que son emprise au sol ne dépasse pas 40 m²";

Considérant que la requête en annulation ne dénonce pas la violation de cette disposition et ne la démontre en tout cas pas;

Considérant que, dans sa réclamation, la première requérante soutenait que la procédure simplifiée ne peut viser qu'une construction "sans zone habitable", dont la surface de construction ne dépasse pas le seuil de 30 m² au sol et une hauteur maximale de 5 mètres, ce qui correspond à l'hypothèse prévue à l'article 263, § 1er, 5°, a, du CWATUPE, auquel renvoie l'article 265, 2°; que la réclamation était dépourvue de pertinence sur ce point, de sorte qu'il n'incombait pas à l'acte attaqué d'y répondre;

Considérant que la cinquième branche n'est pas fondée;

Considérant, en conséquence, que le deuxième moyen n'est fondé en aucune de ses branches;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation "du principe de bonne administration", du "principe d'égalité des citoyens" et de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs "individuels"; qu'ils s'expriment comme suit :

" Les demandeurs, dans un premier plan, avaient prévu une ouverture avec une porte de garage vers l'arrière du bâtiment, permettant aux véhicules de traverser le garage et d'aboutir dans le jardin;

Dans la version autorisée, cette porte de garage est remplacée par une porte de 1,50 mètre de large et une fenêtre;

Le garage donnera accès au jardin alors qu'il y a dérogation quant à la limite de propriété;

Ce volume secondaire n'aurait pas dû permettre un accès à l'arrière du jardin;

Rien n'est spécifié à cet égard, ni dans le permis, ni dans l'avis favorable du fonctionnaire délégué;

Le but de la construction de ce volume secondaire semblait être uniquement la construction d'un garage et non pas d'une pièce donnant accès à l'arrière du jardin;

L'acte attaqué ne motive en rien pourquoi ce changement dans les plans pouvait être autorisé au regard du bon aménagement des lieux alors que les requérants, dans le cadre de l'enquête publique, sans qu'ils ne sachent à ce moment que les plans allaient être modifiés, évoquaient le respect de la tranquillité entre voisins;

Il viole les dispositions visées au moyen";

Considérant qu'en réplique, les requérants affirment que ce qui était demandé, au niveau de la motivation, était de justifier non seulement la suppression d'une porte de garage mais également de toute ouverture donnant, par le garage, sur le jardin; qu'ils ajoutent qu'en ce qui concerne le motif de cette demande dans le cadre de l'enquête publique, il s'agit d'un problème de perte de tranquillité, particulièrement dans la mesure où les règles de prescriptions urbanistiques en matière de construction à proximité de la limite ne sont pas respectées; qu'ils se réfèrent pour le surplus à leur requête en annulation;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants estiment que l'autorité aurait dû motiver la raison pour laquelle le passage à proximité immédiate de la limite de propriété ne causerait aucun trouble à leur tranquillité;

Considérant, sur le troisième moyen, que les plans initiaux prévoyaient l'installation dans la façade sud du volume secondaire en projet d'une porte de garage d'une largeur de 2,50 mètres et d'une hauteur de 2,70 mètres;

Considérant que, dans sa réclamation, la première requérante signalait l'existence d'une porte de garage aménagée à l'arrière; qu'elle n'en déduisait toutefois aucune critique concrète spécifique; que le respect de la tranquillité entre voisins y est invoqué à propos de l'application de la distance réglementaire de deux mètres à partir des limites latérales;

Considérant que, dans son avis défavorable du 30 janvier 2013, le fonctionnaire délégué a estimé que le percement de baies de garage tant à l'avant qu'à l'arrière ne peut donner lieu au dépôt de véhicules dans la zone de cours et jardins; que les demandeurs de permis ont ensuite modifié leurs plans de la façade arrière en remplaçant la porte de garage par une porte d'entrée d'une largeur de 1,50 mètre (hauteur 2 mètres) et par une petite fenêtre latérale (50 cm x 50 cm); que la note annexée aux nouveaux plans explique que la largeur de la porte extérieure sera de 1,50 mètre "pour que l'on puisse passer avec une brouette pour rentrer le bois de chauffage"; que, dans son avis du 11 décembre 2013, annexé à l'acte attaqué, le

fonctionnaire délégué a considéré que le projet corrigé répondait à ses précédentes observations; que le préambule de l'arrêté attaqué reprend ce motif;

Considérant que la décision est ainsi motivée en la forme sans que les requérants précisent en quoi l'ouverture d'une porte d'entrée à l'extérieur du garage pour "passer avec une brouette" serait concrètement de nature à troubler de manière significative leur tranquillité, même s'il est dérogé à la distance réglementaire de deux mètres;

Considérant que le troisième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un quatrième moyen de l'article 265, 2°, du CWATUPE en ce que, en l'espèce, "aucun architecte n'a signé les plans initiaux ou les plans définitifs", alors que l'article 265, 2°, du CWATUPE vise les actes et travaux énumérés à l'article 263 du CWATUPE, en l'occurrence, la réalisation d'un volume secondaire sans étage pour autant :

" - qu'il présente une superficie maximale de 30,00 m² et soit érigé à 2,00 m minimum de la limite mitoyenne;

- que le volume soit couvert d'une toiture à un versant, à deux versants de même pente et longueur ou d'une toiture plate;

- s'il s'agit d'une toiture à versants, que la hauteur ne dépasse pas 3,00 m sous corniche et 5,00 m au faîte, pour autant que le niveau de gouttière soit inférieur au niveau de gouttière du volume principal, ou s'il s'agit d'une toiture plate, 3,20 m à l'acrotère";

qu'ils soutiennent qu'aucune de ces conditions n'est remplie par le volume secondaire envisagé : la superficie est supérieure à 30 m², il est érigé à moins de 2 mètres de la limite mitoyenne, les deux versants de la toiture ne sont pas de même pente, le faîte est supérieur à 5 mètres (6,38 mètres); qu'ils soutiennent que dans ces conditions, il ne pouvait y avoir ni de déclaration urbanistique (ce qui a été respecté), ni de dispense du concours d'un architecte, ce qui pourtant a été admis en l'espèce;

Considérant qu'en réplique, les requérants relèvent que la précision selon laquelle il a été fait application de l'article 265, 3°, et non de l'article 265, 2°, du CWATUPE ne ressort pas de l'acte attaqué; qu'ils ajoutent que l'application de l'article 265, 3°, est sujette à caution dans la mesure où il n'est pas établi qu'avec les velux à l'étage, le volume secondaire ne puisse pas être destiné à l'habitation et qu'en toute hypothèse, il semble qu'il y ait un étage puisqu'un plancher est autorisé par le permis;

Considérant que, dans leur dernier mémoire, les requérants répètent qu'il appartenait à l'autorité compétente de "faire référence à l'application d'un des alinéas de l'article 265, 2°, ou 265, 3°, du CWATUPE" et de la justifier;

Considérant, sur le quatrième moyen, que l'acte attaqué fait application non de l'article 265, 2°, mais de l'article 265, 3°, du CWATUPE, sans essuyer des critiques à cet égard; que le moyen qui dénonce la violation de l'article 265, 2°, est dépourvu de pertinence et, partant, irrecevable;

Considérant qu'en ce qui concerne le prétendu aménagement d'un second niveau, le moyen se confond avec la deuxième branche du deuxième moyen, laquelle n'est pas fondée;

Considérant que les parties adverses sollicitent une indemnité de procédure à la charge des requérants; que, toutefois, la requête en annulation ayant été introduite le 11 février 2014, soit avant l'entrée en vigueur de l'article 30/1 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat, instaurant l'indemnité de procédure, une telle indemnité de procédure n'est pas due,

**D E C I D E :**

**Article 1er.**

La requête en annulation est rejetée.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des requérants.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e^ chambre, le dix-neuf décembre deux mille seize par :

| | | |
|---|---|---|
| M^me^ | GUFFENS, | président de chambre, |
| M. | PAQUES, | conseiller d'Etat, |
| M. | DE ROY, | conseiller d'Etat, |
| M^me^ | BERTIN, | greffier assumé. |

Le Greffier assumé, Le Président,

C. BERTIN. S. GUFFENS.