

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 237.427 du 21 février 2017

A. 216.775/XIII-7413

En cause :

BIELEN Michel,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier CLOSE, avocat,
avenue de l'Observatoire 10
4000 Liège,

contre :

1. la Commune de Soumagne,

ayant élu domicile chez
M^e Nathalie VAN DAMME, avocat,
place des Nations Unies 7
4020 Liège,

2. la Région wallonne,

représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Étienne ORBAN de XIVRY, avocat,
boulevard du Midi 29
6900 Marche-en-Famenne.

Partie intervenante :

SALÉE Frédéric,
ayant élu domicile chez
M^{es} Séverine HOSTIER et
Jean-Marc SECRETIN, avocats,
rue des Augustins 32
4000 Liège.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 24 août 2015, Michel BIELEN demande l'annulation du permis d'urbanisme accordé le 15 juin 2015 par le collège communal de Soumagne à Frédéric SALÉE, pour la construction d'un abri de jardin avec niche, la pose de gabions (aménagements extérieurs), et la régularisation d'une terrasse, sur un bien sis rue des Artisans 15 à Cerexhe-Heuseux.

II. Procédure

Par une requête introduite le 9 octobre 2015, Frédéric SALÉE demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Cette intervention a été accueillie par une ordonnance du 27 octobre 2015.

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse, en réplique et en intervention ont été régulièrement échangés.

M^{me} Valérie MICHIELS, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 5 janvier 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 1^{er} février 2017 à 10 heures et les parties ont été informées que l'affaire serait traitée par une chambre composée d'un membre.

M^{me} Anne-Françoise BOLLY, conseiller d'État, président f.f., a exposé son rapport.

M^e Xavier CLOSE, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e Julie BOCKOURT, loco M^e Nathalie VAN DAMME, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Pierre MOËRYNCK, loco M^e Étienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Jean-Marc SECRETIN, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Valérie MICHIELS, auditeur, a été entendue en son avis conforme au présent arrêt.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Faits

1. Le 30 janvier 2015, Frédéric SALÉE dépose une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Soumagne portant sur un bien qui lui appartient sis rue des Artisans 15 à Cerexhe-Heuseux.

La demande a pour objet : "construction d'un abri de jardin et des aménagements extérieurs". Elle comporte une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement. Il est indiqué que l'abri de jardin a une superficie de 20 m² auxquels il faut ajouter une surface de 10 m² destinée à une niche. Quant aux aménagements extérieurs, ils concernent des clôtures en gabions, des balustrades et des barrières.

Le rapport urbanistique précise que la parcelle est le lot n° 2 du lotissement 90/183 du 27 mai 1991 et qu'une dérogation aux prescriptions urbanistiques du lotissement est nécessaire pour augmenter la surface au sol de 10 m² en ce qui concerne l'abri de jardin et la niche.

Des photographies sont jointes au dossier ainsi que des compléments d'informations au sujet de l'abri pour un chien, de la pose de gabions et de la terrasse suspendue.

2. L'accusé de réception est délivré le 3 février 2015 par la commune de Soumagne.

3. La demande emportant des dérogations aux prescriptions du permis de lotir, une enquête publique est organisée, du 10 février au 25 février 2015, sur la base de l'article 330, 11^o, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du patrimoine et de l'énergie (CWATUPE), aux motifs que la surface de l'abri de jardin est supérieure à 20 m², que la construction de murets en gabions en façade à rue est supérieure à 40 cm de hauteur et que la réalisation d'un mur d'une hauteur de 1,80 m en gabions le long de la mitoyenneté côté gauche du bâtiment est prévue.

Quatre réclamations sont introduites dont notamment celle de la partie requérante.

4. Le 7 avril 2015, le collège communal de la commune de Soumagne émet un avis favorable en ce qui concerne l'octroi des dérogations, mais uniquement en ce qu'elles concernent la surface de l'abri de jardin et la construction de murets en gabions en façade à rue à une hauteur supérieure à 40 cm de hauteur.

5. L'avis du fonctionnaire délégué est sollicité par courrier du 5 mai 2015.

6. Le 5 juin 2015, le fonctionnaire délégué donne un avis favorable sur les dérogations à l'exception de celle qui concerne le mur de gabion le long de la propriété voisine.

7. Le 15 juin 2015, le permis est accordé par le collège communal de Soumagne en ce qui concerne la construction d'un abri de jardin avec niche, la construction d'une terrasse et la construction d'un muret en gabions le long de l'alignement, mais rejeté en ce qui concerne la construction d'un mur en gabions le long de la mitoyenneté. Il s'agit de l'acte attaqué.

8. Le requérant, propriétaire et occupant (avec sa compagne) d'un bien d'habitation sis Rue des Artisans, n° 13, et donc, voisin du demandeur de permis, a introduit en 2010 une demande de modification du permis de lotir "en vue de permettre le placement d'une clôture en dalles de béton imitation bois (hauteur +/- 2 mètres) tout autour de la parcelle et la construction d'un abri de jardin de +/- 20 m² implanté à 2 mètres des limites parcellaires". Le 30 mai 2011, le Ministre wallon de l'Aménagement du Territoire, octroie, sur recours, la modification du permis de lotir en ce qu'elle concerne la possibilité de construire un abri de jardin en fond de parcelle, mais la refuse en ce qu'elle concerne la pose d'une clôture en béton imitation bois. Michel BIELEN ayant déjà construit 40 m de palissade, un procès-verbal d'infraction est dressé par l'administration communale de Soumagne. Le 11 octobre 2012, le requérant introduit une demande de permis d'urbanisme dérogatoire au permis de lotir en vue de la régularisation de la palissade existante. Une irrecevabilité de la demande lui est opposée, sur la base de l'article 159bis du CWATUPE, un procès-verbal d'infraction ayant déjà été rédigé. Le 15 mai 2013, le fonctionnaire délégué met en demeure le requérant d'enlever le tronçon de palissade déjà construit, puis introduit, le 31 mars 2014, une demande de mesure de réparation devant le tribunal de première instance de Liège. Frédéric SALÉE, le bénéficiaire de l'acte attaqué, qui avait pourtant marqué son accord pour l'installation d'une palissade dans le cadre de la demande de modification du permis de lotir, se joint à cette action pour réclamer l'enlèvement de la construction.

Dans un jugement du 7 septembre 2015, le tribunal de première instance de Liège déclare la demande du fonctionnaire délégué non fondée dans la mesure où celui-ci ne démontre pas que Michel BIELEN "aurait commis une infraction urbanistique" et désigne un expert dans le cadre du litige opposant les deux voisins.

IV. Demande de mise hors de cause de la seconde partie adverse.

Dans la mesure où le fonctionnaire délégué de la Région wallonne a émis un avis dans le cadre de l'instruction de la demande de permis litigieuse, il convient de considérer qu'il a participé à l'élaboration de l'acte attaqué, de sorte que la Région wallonne est maintenue à la cause, en sa qualité de seconde partie adverse.

V. Moyen unique

V.1. Thèses des parties

A. Requête

Le moyen est pris de "l'absence de motifs exacts, pertinents et légalement admissible", de la violation de l'article 114 du CWATUPE, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et des articles 5 et 10 du permis de lotir.

La partie requérante expose que, depuis sa modification le 30 mai 2011, le permis de lotir prévoit la possibilité de construire un abri de jardin en fond de parcelle, dans les termes suivants :

" [...]

Article 10. Abri de jardin

La construction d'un abri de jardin en fond de parcelle est autorisée pour autant :

- qu'il soit situé à 2,00 mètres des limites mitoyennes.
- qu'il fasse 20,00 m² maximum de superficie au sol.
- qu'il fasse 2,50 m sous corniche et 3,50 m au faîte au maximum.
- que la toiture soit à un ou deux versants ou plate.
- que les matériaux en élévation mis en œuvre soient similaires à ceux de la construction principale ou en bois.
- que les versants soient parallèles ou perpendiculaires à la construction principale;

[...]".

Elle précise encore que le même permis de lotir comporte une disposition relative à l'aménagement des avant-cours, rédigée comme suit :

" Article 5.

[...]

Les limites des avant-cours seront constituées essentiellement de haies vives de 1m10 de hauteur maximum dans les limites latérales et de 0m60 de hauteur maximum pour la limite à rue avec éventuellement un petit muret de 0m40 de

hauteur maximum construit à l'alignement dès que celui-ci aura été décidé par les autorités communales.

[...]"

Elle constate que l'acte attaqué autorise son bénéficiaire à construire, en fond de parcelle, une dalle de béton de 30 m² sur laquelle doit prendre place un abri de jardin de 20 m² et une niche (chenil) de 6 m². Elle en déduit qu'il déroge aux prescriptions du permis de lotir quant à la surface au sol de l'abri de jardin (celui-ci comprenant, en l'espèce, un abri de jardin et une niche, dont la surface au sol doit être cumulée).

Elle estime que l'acte attaqué déroge également au permis de lotir en ce qu'il autorise la construction d'un muret de plus de 40 centimètres de hauteur sur l'alignement.

Elle constate que, pour justifier les dérogations accordées, l'acte attaqué comprend d'abord une motivation propre du collège communal, qu'elle reproduit et, ensuite, une motivation par référence à l'avis du fonctionnaire délégué, qu'elle reproduit également.

La partie requérante soutient que ces motifs ne permettent pas de justifier, sur le fond et en la forme, le caractère exceptionnel des dérogations au permis de lotir. En ce qui concerne l'abri de jardin et la niche, elle écrit que la construction d'une dalle de béton de 30 m² sur laquelle doivent prendre place un abri de jardin de 20 m² et une niche de 6 m², qui constitue une dérogation à la surface maximale au sol prévue par l'article 10 du permis de lotir, n'est justifiée que par les mentions que les matériaux utilisés pour construire l'abri de jardin seront similaires à ceux de l'habitation et que "la niche sous auvent de 10 m² est constitué (sic) d'un grillage et donc ouvert (sic) sur le jardin". Selon elle, ces mentions ne constituent pas des circonstances exceptionnelles, propres à la demande, qui justifie que la règle prévue par le permis de lotir ne soit pas appliquée. Elle considère, en particulier, que le fait que l'abri de jardin soit dans les mêmes matériaux que l'habitation principale ne peut suffire à justifier l'exception apportée au volume maximal imposé par le permis de lotir, l'identité des matériaux entre l'immeuble et l'abri de jardin étant du reste imposée par le permis de lotir, "ce qui suffit à démontrer que l'usage de matériaux similaires n'est pas une circonstance exceptionnelle justifiant une dérogation à la règle".

Elle constate encore que l'autorité ne tire en outre aucune conséquence, en termes de bon aménagement des lieux, du constat selon lequel "la niche sous auvent (...) est constituée d'un grillage ouvert sur le jardin" et expose qu'"en tout état

de cause, ce constat n'est pas non plus une circonstance exceptionnelle ouvrant la voie à une éventuelle dérogation au permis de lotir".

Elle en conclut que les motifs ne permettent pas de conclure que l'autorité a examiné la possibilité d'appliquer la règle qui devait demeurer le principe de son action.

En ce qui concerne le muret en gabions à l'avant de l'habitation, d'une hauteur supérieure à 40 centimètres, elle constate que le collège communal se contente d'énoncer les motifs suivants :

- " les gabions en façade avant doivent être limités à la hauteur des murets d'entrées existant sur la propriété voisine, afin de maintenir une certaine homogénéité"
- " le projet conserve une homogénéité dans le traitement de l'aménagement en front de voirie"
- " les gabions utilisés seront parfaitement adaptés au cachet contemporain de l'immeuble existant".

Elle considère qu'aucun de ceux-ci ne justifie le caractère exceptionnel de la dérogation et qu'ils peuvent être considérés, tout au plus, "comme des justifications au regard des conditions prévues par l'article 113 du CWATUPE".

B. Mémoire en réponse de la première partie adverse

Elle soutient qu'en l'espèce, les dérogations sont peu nombreuses et de faible importance et qu'il ne peut donc être exigé de l'autorité qu'elle produise une motivation exagérément longue de leur caractère exceptionnel.

Concernant l'abri de jardin, elle constate tout d'abord que l'acte attaqué a égard à la portée exacte de la dérogation en indiquant que "le débordement de l'alignement n'est pas préjudiciable car ne dépasse pas le niveau du terrain" et que "la niche est constituée d'un grillage et donc ouverte sur le jardin". Elle déduit que, de ces éléments, il ressort que l'impact visuel de la construction autorisée en dérogation est mineur, même si cette conclusion n'est pas expressément formulée par l'acte attaqué.

Elle indique, ensuite, que l'acte attaqué considère la dérogation dans le contexte plus global dans lequel elle s'inscrit en indiquant que "l'abri de jardin sera réalisé dans les mêmes matériaux que l'habitation et sera donc parfaitement intégré". Elle estime que cette remarque est pertinente car, "ce faisant, l'acte attaqué souligne l'impact mineur de la dérogation puisque l'élément est accolé à un abri dont les matériaux sont conformes aux prescriptions".

Elle expose, enfin, que l'acte attaqué a égard à la destination de la construction en ce que celle-ci ne servira qu'à héberger le chien de la famille.

En ce qui concerne les murs en gabions en façade avant, elle fait valoir que l'acte attaqué justifie la différence de hauteur autorisée par rapport aux prescriptions du lotissement par la hauteur des murets d'entrée existant sur la propriété voisine et la volonté de "maintenir une certaine homogénéité", tout en relativisant l'impact par le fait que les gabions s'intègrent bien au reste de la propriété qui présente un "cachet contemporain". Elle estime que l'ensemble de ces éléments constitue une motivation adéquate et suffisante du caractère exceptionnel des dérogations accordées.

C. Mémoire en réponse de la seconde partie adverse

Celle-ci est également d'avis que les deux dérogations au permis de lotir qu'implique le projet sont de faible ampleur et n'auront pas pour effet de porter atteinte significativement aux prescriptions urbanistiques du lotissement. Elle estime que tant le fonctionnaire délégué que la première partie adverse ont procédé à un examen concret de la situation et ont d'ailleurs refusé une dérogation demandée. Elle rappelle qu'en particulier, ils ont estimé que l'extension de l'abri de jardin formait un volume ouvert destiné à abriter un seul chien comme ils ont constaté que les gabions construits en façade avant seront de même hauteur maximum que les murets d'entrée construits sur la propriété voisine et qu'ainsi le projet conserve une homogénéité dans le traitement de l'aménagement en front de voirie.

D. Mémoire en intervention

La partie intervenante rappelle que le collège communal lui permet de construire un abri de jardin de 20 m², ainsi qu'une niche attenante, sous auvent et grillagée, de 6 m², les deux étant posés sur une dalle en béton d'une superficie de 30 m². Elle reconnaît que le collège communal et, à sa demande, le requérant, ont considéré dans l'instruction du permis que son objet dérogerait à l'article 10 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir en ce que l'abri de jardin dépasserait la superficie au sol maximale de 20 m². Elle constate, cependant, que l'abri de jardin, en tant que tel, respecte bien cette prescription puisqu'il a une superficie au sol de 20 m². Elle soutient que la niche de 6 m² ne peut être considérée comme faisant partie de l'abri de jardin, que ce soit pour des motifs fonctionnels (la niche ne sera pas utilisée comme espace de rangement) ou matériels (la niche n'est pas une pièce close, mais est ouverte sur le jardin et grillagée, elle est seulement couverte et protégée pour les intempéries). Elle expose qu'une niche grillagée et couverte d'un simple toit de type "préau" n'est pas un abri de jardin et que les superficies ne

doivent donc pas être cumulées, "qu'importe si les deux installations s'établissent sur une dalle de sol commune". Elle fait valoir que la formulation utilisée par la commune et par le fonctionnaire délégué l'illustre bien, "mais aussi celle employée par le requérant lui-même lorsqu'il évoque, à la page 6 de sa requête, la «surface au sol de l'abri de jardin (celui-ci comprenant en l'espèce, un abri de jardin et une niche)...». Selon elle, c'est de considérer les deux installations comme un tout et, surtout, de les regrouper sous la désignation d'un seul et même "abri de jardin", qui est artificiel. Enfin, elle constate que l'article 263 du CWATUPE différencie les notions d'abri de jardin et d'abri pour animaux, "preuve que les deux installations n'ont pas à être globalisées et assimilées".

Elle en déduit que, dès lors que la demande ne devait pas être considérée comme dérogatoire aux prescriptions urbanistiques, le moyen unique, en ce qu'il critique la motivation de l'octroi de ladite dérogation pour l'abri de jardin, n'est pas fondé. Elle écrit qu'"en outre et de toute manière, le requérant ne peut y avoir intérêt".

Elle expose, pour le surplus, et subsidiairement en ce qui concerne l'abri de jardin, que "si la motivation de la dérogation accordée par le collège communal dans sa décision d'octroi est éparse, elle n'en est pas moins réelle, pertinente et suffisante". Elle souligne ainsi que celui-ci répond à la réclamation du requérant que "l'espace de rangement fait bien 20 m², il y a juste un petit volume ouvert de 6 m² à aménager en enclos pour un chien", qu'il énonce encore que "la motivation du choix est pertinente car l'abri de jardin de 20 m² sera réalisé dans les mêmes matériaux que l'habitation et sera donc parfaitement intégré, la niche sous auvent de 10 m² est constituée de grillage et donc ouverte sur le jardin". Elle déduit de cette description que le collège communal explique les raisons pour lesquelles il estime que les caractéristiques spécifiques de l'installation (abri de jardin + niche) justifient qu'il soit autorisé de déroger à la règle concernée.

En ce qui concerne les murets en gabions, qui dérogent à l'article 5 des prescriptions urbanistiques en ce qu'ils sont d'une hauteur supérieure à 40 cm, elle constate que le collège communal justifie la dérogation par une motivation esthétique et, surtout, précise que "les gabions en façade avant doivent être limités à la hauteur des murets d'entrées existants sur la propriété voisine, afin de maintenir une certaine homogénéité" et que le fonctionnaire délégué ajoute que "le projet conserve une homogénéité dans le traitement de l'aménagement en front de voirie".

Elle pointe le fait que le collège communal et le fonctionnaire délégué estiment "que les gabions utilisés seront parfaitement adaptés au cachet contemporain de l'immeuble existant", ce qui montre que l'harmonie entre la maison,

le lotissement et le muret est préservée. Elle estime qu'il ressort clairement de ces motifs que c'est le maintien d'une harmonie esthétique, notamment avec la hauteur des murets d'entrée de la propriété voisine, qui justifie la nécessité de la dérogation octroyée.

Elle conclut que, dès lors que les dérogations accordées sont minimales et sans impact réel, notamment pour le requérant, les motifs exprimés dans l'acte attaqué sont suffisants, notamment pour justifier l'octroi des (prétendues) dérogations au regard des conditions légales et du caractère exceptionnel requis.

E. Mémoire en réplique

La partie requérante réplique que les motifs mis en exergue par les parties adverses et intervenante ne démontrent aucunement l'existence de circonstances exceptionnelles justifiant que soient accordées des dérogations aux règles fixées par le permis de lotir et ne permettent pas de conclure que l'autorité a examiné la possibilité d'appliquer la règle qui devait demeurer le principe de son action, pas plus qu'ils ne permettent pas de comprendre pourquoi l'autorité communale et le fonctionnaire délégué ont choisi de ne pas respecter cette règle.

Elle soutient que la justification selon laquelle les motifs formels sont suffisants car les dérogations sont peu importantes, ne peut être admise, soutenant que "dès le moment où une règle est reprise dans un instrument d'aménagement, il faut nécessairement la considérer comme importante au regard du bon aménagement des lieux".

Elle constate que les parties adverses n'expliquent pas, ni dans leurs actes respectifs, ni dans leurs mémoires en réponse, pourquoi le bénéficiaire de l'acte attaqué ne pouvait pas simplement se conformer aux règles contenues dans le permis de lotir pour réaliser son projet.

F. Derniers mémoires de la première partie adverse et de la partie intervenante

La première partie adverse affirme que les motifs de l'acte sont suffisants et adéquats en ce qui concerne l'abri de jardin, au regard des articles 113 et 114 du CWATUPE, précité. Elle pointe les éléments suivants :

- " - Tout d'abord, l'acte considère la portée exacte de la dérogation :
 - o «le débordement de l'alignement n'est pas préjudiciable car ne dépasse pas le niveau du terrain»;
 - o «la niche est constituée d'un grillage et donc ouverte sur le jardin».

De ces éléments, il ressort que l'impact visuel de la construction autorisée en dérogation est mineur.

Si cette conclusion n'est pas expressément formulée par l'acte attaqué, elle ne s'en déduit pas moins naturellement des considérations exprimées. Selon la jurisprudence de Votre Conseil, la motivation formelle ne requiert pas de l'autorité qu'elle expose les motifs des motifs des actes (C.E., 11 juin 2015, 231.533, Gobbe : «L'exigence d'une motivation formelle ne consiste pas à exposer les motifs des motifs des actes. Il s'ensuit que lorsque les éléments essentiels qui permettent de comprendre les raisons ayant justifié l'adoption de l'acte attaqué y sont exposés, une motivation plus ample n'est pas requise».

- Ensuite, l'acte attaqué considère la dérogation dans le contexte plus global dans lequel elle s'inscrit : «l'abri de jardin sera réalisé dans les mêmes matériaux que l'habitation et sera donc parfaitement intégré».

Contrairement à ce que prétend le requérant, la remarque est pertinente car, ce faisant, l'acte attaqué souligne l'impact mineur de la dérogation puisque l'élément est accolé à un abri dont les matériaux sont conformes aux prescriptions.

- Enfin, l'acte attaqué a égard à la destination de la construction : elle ne servira qu'à héberger le chien de la famille.

[...]".

Elle rappelle encore qu'il s'agit d'autoriser un abri de jardin comprenant une niche de chien, soit un projet de très faible ampleur et qu'en conséquence, une motivation générale doit être considérée comme suffisante.

Dans son dernier mémoire, la partie intervenante, quant à elle, estime qu'il est établi que le projet n'a jamais été appréhendé par les autorités compétentes comme étant une construction unique ayant une superficie au sol de 30 m², mais comme la construction d'un abri de jardin de 20 m² respectant les prescriptions urbanistiques du permis de lotir, auquel s'adjoint en outre la réalisation d'un enclos/niche devant accueillir un chien. Elle expose que cet élément est particulièrement important dans l'appréciation du caractère exceptionnel de la dérogation si l'on considère les règles applicables aux abris pour animaux (article 263, 6^o, a, du CWATUPE), pour lesquels le législateur a considéré qu'un permis d'urbanisme n'était pas requis mais qu'une simple déclaration était suffisante.

Elle souligne que c'est pour rationaliser l'espace et harmoniser son projet à son habitation existante, qu'elle a considéré qu'il était plus opportun d'accoler l'abri pour animal à l'abri de jardin, que de les construire à distance l'un de l'autre. Elle soutient que l'abri de jardin et l'abri pour animal ne forment pas pour autant un tout indivisible (ce qui serait le cas si la niche était intégrée dans l'abri de jardin), mais constituent une adjonction de constructions permissibles, et que c'est pour cette raison que l'acte attaqué a considéré, au vu de cette situation très concrète, qu'une

dérogation pouvait être exceptionnellement octroyée pour autoriser une dalle au sol de 30 m².

Elle conclut qu'en soulignant "le fait que l'abri pour animal ne fait pas partie intégrante de l'abri de jardin qui, du reste, répond, en lui-même, aux prescriptions du permis de lotir, l'acte attaqué justifie donc le caractère exceptionnel de la dérogation".

V.2. Examen

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991, tout acte administratif, au sens de l'article 1^{er}, 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. La motivation d'une décision doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce.

Lorsqu'il s'agit d'un permis de régularisation, la motivation formelle doit être particulièrement scrupuleuse, afin de contrôler que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé la partie adverse n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli.

Les prescriptions d'un permis de lotir sont de nature réglementaire et expriment les options de bon aménagement du territoire tel qu'il est conçu dans l'intérêt général de tous les lots concernés.

S'agissant des articles 113 et 114 du CWATUPE, la faculté de déroger ou de s'écarter des prescriptions d'un permis de lotir n'est pas discrétionnaire. L'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité; elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription du permis de lotir dans un cas particulier où la dérogation est permise. En outre, le caractère exceptionnel de la dérogation visé à l'article 114 du CWATUPE s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis;

En l'espèce, deux dérogations au permis de lotir sont accordées : une première quant à la superficie de l'abri de jardin avec niche, lequel a en l'espèce une superficie de 30 m², dépassant les 20 m² imposés par l'article 10 des prescriptions du

permis de lotir; une seconde, quant à la construction d'un muret en gabions de +/- 60 cm de hauteur au lieu de 40 cm de haut.

En ce qui concerne l'octroi de la première dérogation, la première partie adverse le justifie à plusieurs endroits de la décision attaquée.

Tout d'abord, en réponse aux réclamations introduites, le collège communal précise ce qui suit :

" [...]

B.2) l'espace de rangement fait bien 20 m², il y a juste en plus un petit volume ouvert de 6 m² à aménager en enclos pour un chien.

[...]

B.3) l'enclos fait 6 m² et ne permet la détention que d'un chien; que la détention d'un chien n'est pas incompatible avec la zone d'habitat à caractère rural. [...]"

Ensuite, l'auteur de l'acte attaqué renvoie à la demande de permis en ces termes :

" [...]

Vu les motivations du maître d'ouvrage relatif au caractère exceptionnel des demandes de dérogations tel que repris dans le rapport urbanistique et informations techniques;

Considérant que la motivation du choix est pertinente car l'abri de jardin de 20 m² sera réalisé dans les mêmes matériaux que l'habitation et sera donc parfaitement intégré, la niche sous auvent de 10 m² est constituée d'un grillage et donc ouverte sur le jardin [...]"

Enfin, il reproduit l'avis du fonctionnaire délégué, lequel précise que la dérogation peut être accordée eu égard à la motivation avancée par le maître d'ouvrage dans son courrier, dans les termes suivants :

" [...]

« L'abri de jardin est construit avec les mêmes matériaux que l'habitation existante et avec les pentes et les reculs requis aux prescriptions urbanistiques;

Une dérogation est cependant nécessaire pour augmenter la surface au sol de 10 m² afin d'installer une niche grillagée couverte et protégée des intempéries. La surface du volume principal respecte les 20 m² autorisés. L'extension est un volume ouvert et semble donc acceptable.

[...]»".

Le fonctionnaire délégué précise encore que l'abri de jardin sera réalisé avec des matériaux similaires à l'habitation existante et sera donc parfaitement intégré.

Ces motifs ne permettent pas de comprendre les raisons pour lesquelles la première partie adverse a estimé nécessaire d'accorder la dérogation pour la réalisation optimale du projet bien spécifique en ce lieu bien précis, plutôt que d'appliquer la règle du permis de lotir. Le fait que la dérogation soit de faible ampleur et ait un impact limité n'est pas une circonstance suffisante. De plus, si l'auteur de l'acte indique qu'il est nécessaire pour le bénéficiaire du permis de pouvoir disposer d'un abri couvert pour son animal domestique, il n'explique pas pourquoi, en l'espèce, cet espace ne peut être adjoint à l'espace de rangement tout en respectant la règle de superficie limitée à 20 m² et imposée à tous les autres propriétaires du lotissement. Partant, la première partie adverse ne justifie pas la nécessité de s'écarter de la prescription du permis de lotir, en violation de l'article 114, précité.

Par ailleurs, la construction de la dalle de béton de 30 m² pour l'abri de jardin avec niche était terminée au moment de l'introduction de la demande de permis. Or, s'il est vrai que l'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise, elle doit être également particulièrement scrupuleuse, en présence d'un permis de régularisation, afin de contrôler que l'appréciation du bon aménagement des lieux qui a guidé la partie adverse n'a pas été infléchie par le poids du fait accompli. En l'espèce, une telle démonstration fait défaut.

En ce qui concerne la dérogation relative à la construction d'un muret en gabions de +/- 60 cm de hauteur au lieu de 40 cm de haut, l'acte attaqué la motive comme suit :

" [...]

Les gabions utilisés seront parfaitement adaptés au cachet contemporain de l'immeuble existant; [...]

Les gabions construits en façade avant seront de même hauteur maximum que les murets d'entrée construits sur la propriété voisine; que le projet conserve une homogénéité dans le traitement de l'aménagement en front de voirie;

[...]".

L'examen des plans joints au dossier administratif montre que les murets d'entrée construits sur la propriété voisine, appartenant au requérant, s'élèvent, hors sol, à 80 cm, et qu'ils sont également dérogoires au permis de lotir.

Partant, le souci d'harmoniser le front de voirie du lotissement, exprimé dans l'acte attaqué, constitue un motif suffisant du caractère exceptionnel de la

dérogation accordée. L'autorité montre que la dérogation n'est pas accordée par facilité mais pour obtenir un résultat plus en adéquation avec le bon aménagement des lieux en ce lieu précis que ce que la règle impose.

Il résulte de ce qui précède que le moyen unique est partiellement fondé.

VI. Indemnité de procédure

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Le permis d'urbanisme accordé le 15 juin 2015 par le collège communal de Soumagne à Frédéric SALÉE, pour la construction d'un abri de jardin avec niche, la pose de gabions (aménagements extérieurs), et la régularisation d'une terrasse, sur un bien sis rue des artisans 15 à Cerexhe-Heuseux est annulé.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à la partie requérante, à la charge des parties adverses, à concurrence de la moitié chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 350 euros, sont mis à la charge des parties adverses, à concurrence de 100 euros chacune, et à charge de la partie intervenante, à concurrence de 150 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le vingt-et-un février deux mille dix-sept par :

Anne-Françoise BOLLY,
Céline MOREL,

conseiller d'Etat, président f.f.,
greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Céline MOREL.

Anne-Françoise BOLLY.