

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 237.655 du 14 mars 2017

A. 215.724/XIII-7298

En cause : **MAILIER** François,
ayant élu domicile chez
M^e Annabelle VANHUFFEL, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,

contre :

la Commune de Montigny-le-Tilleul.

Parties intervenantes :

1. **DEWEZ** Alex,
2. **SELS** Karine,
ayant tous deux élu domicile chez
M^e Olivier JADIN, avocat,
rue Jules Destrée 72
6001 Marcinelle.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 30 avril 2015, François MAILIER demande, d'une part, la suspension de l'exécution du permis d'urbanisme délivré par le collège communal de Montigny-le-Tilleul le 27 février 2015 à Alex DEWEZ et Karine SELS, ayant pour objet la "régularisation du volume construit avec permis d'urbanisme cassé par le Conseil d'État après sa construction, la création d'un toit au-dessus de ce dernier, en prolongation avec le volume du bâtiment principal pour éviter la dérogation, la mise en œuvre d'une brique sur toute la façade à rue, comme autorisé le 18 octobre 2009", sur un bien sis à Montigny-le-Tilleul, rue de Gozée, n° 309, cadastré section A, n° 135p10 et, d'autre part, l'annulation de celui-ci.

II. Procédure

Un arrêt n° 232.318 du 24 septembre 2015 a accueilli la requête en intervention introduite par Alex DEWEZ et Karine SELS, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 6 octobre 2015 par la partie requérante.

La partie requérante a déposé un mémoire ampliatif et la partie intervenante un mémoire en intervention.

M. Raphaël BORN, 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 requérante et intervenantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 21 décembre 2016, l'affaire a été fixée à l'audience du 25 janvier 2017 à 9.30 heures et les parties ont été informées que celle-ci serait traitée par une chambre composée d'un magistrat.

M^{me} Simone GUFFENS, président de chambre, a exposé son rapport.

M^e Emmanuel ANTOINE, loco M^e Annabelle VANHUFFEL, avocat, comparaissant pour la partie requérante, et M^e Caroline DELFORGE, loco M^e Olivier JADIN, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Raphaël BORN, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il a été 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

Il est renvoyé à l'exposé des faits contenu dans l'arrêt n° 232.318 du 24 septembre 2015.

Pour rappel, le permis d'urbanisme attaqué est motivé comme suit :

" [...]

Considérant qu'au plan de secteur de Charleroi approuvé par arrêté royal à la date du 10 septembre 1979, le projet se situe en zone d'habitat;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du plan communal d'aménagement n° 1A;

Considérant que le bien n'est pas repris dans le périmètre d'un lotissement;

Considérant que la demande vise :

- la régularisation du volume construit avec permis d'urbanisme cassé par le Conseil d'État après sa construction;
- la création d'un toit au-dessus de ce dernier, en prolongation avec le volume du bâtiment principal pour éviter la dérogation;
- la mise en œuvre d'une brique sur toute la façade à rue, comme autorisé le 18 octobre 2009;

Considérant que la présente demande a fait l'objet d'un premier permis d'urbanisme en date du 28 novembre 2014 mais à la suite du recours auprès du Conseil d'État par les consorts MAILIER - JAKUBOWSKI, voisins directs des demandeurs de permis, le collège communal a décidé de retirer ce premier permis par délibération du 27 février 2015 et a décidé, lors de la même réunion, d'octroyer à nouveau un permis d'urbanisme pour les travaux ci-dessus, avec cependant une motivation plus complète pour répondre à la jurisprudence du Conseil d'État;

Considérant que le dossier comprend une notice d'incidence[s];

Considérant qu'au vu de ladite notice, et au regard de l'ensemble des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66, § 2 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'incidence n'est donc pas requise;

Considérant que le projet n'a en effet pas d'impact sur la faune et la flore, le sol, l'eau, l'air, le climat et le paysage, les biens matériels et le patrimoine culturel;

Considérant que le seul effet potentiel identifié est la possible perte d'ensoleillement et/ou de luminosité invoquée par les consorts MAILIER - JAKUBOWSKI, voisins directs, pour laquelle les demandeurs ont cependant déposé un rapport descriptif des modifications de l'ombrage créé par l'immeuble de Monsieur et Madame DEWEZ en fonction des modifications sur sa volumétrie et sur l'immeuble de leurs voisins de droite appartenant à Monsieur et Madame MAILIER, et rédigé par Madame l'Architecte NOVIS;

Considérant que le collège communal dispose donc de tous les éléments lui permettant de prendre position en pleine connaissance de cause :

HISTORIQUE

Les demandeurs de permis ont déposé une demande relativement similaire (à l'exception de la toiture) le 02 décembre 2008.

Après un avis défavorable du fonctionnaire délégué, le collège communal a refusé ladite demande le 27 mars 2009.

Après recours des demandeurs de permis et avis favorable de la commission d'avis sur les recours, le Ministre régional a octroyé le permis d'urbanisme le 24 août 2009.

Les demandeurs de permis ont construit la rehausse au-dessus de leur garage, conformément audit permis.

Le collège a octroyé aux demandeurs de permis l'autorisation le 18 octobre 2009 d'apposer une brique de parement sur toute la façade à rue, en vue d'uniformiser celle-ci avec la rehausse.

Il reste à ce jour à poser la brique de parement sur une partie seulement de celle-ci, les travaux ayant, semble-t-il, été interrompus par le recours auprès du Conseil d'État des consorts MAILIER - JAKUBOWSKI, contre le permis du 24 août 2009.

Le Conseil d'État a annulé le permis délivré par le ministre le 27 février 2013 (n° 222.659).

Le 20 septembre 2013, les consorts MAILIER- JAKUBOWSKI ont lancé citation contre les demandeurs de permis en vue de les voir contraindre de démolir la rehausse construite sur base du permis du 24 août 2009, finalement annulé.

La présente demande vise donc à régulariser la situation actuelle, sous réserve de la modification de la toiture qui serait à double versants, en lieu et place de la toiture plate actuelle.

DEROGATIONS

Les demandeurs de permis vantent deux dérogations, dont la deuxième n'est soulevée cependant qu'à titre conservatoire et subsidiaire.

1. Contrariété au P.C.A. n° 1A :

La rehausse dont la régularisation est sollicitée se trouve en zone de recul (R) et en zone de voirie (VR).

Le P.C.A. n° 1A précise notamment :

« 1.1.4. Il est défendu de donner à une parcelle de terrain une affectation qui ne correspond pas à celle de la zone où elle est située.

Toutefois les travaux d'entretien peuvent être autorisés dans ce cas.

2.6. Zone de recul (R) :

Sauf les clôtures et les accès, toutes constructions ou installations fixes ou mobiles aux termes de l'article 41 de l'arrêté de l'exécutif régional wallon du 14 mai 1984 sont interdites dans ces zones, qui doivent être aménagées avec un maximum de verdure (pelouse et plantations) et de décoration florales.

Ces zones sont entretenues régulièrement et maintenues en parfait état de propreté.

2.12. zone de voirie affectée à la route (VR) :

Est incluse dans ces zones, la surface des terrains destinée à l'établissement de la voirie proprement dite, des trottoirs et tous les équipements nécessaires».

Il ressort du plan joint audit P.C.A. que la majeure partie de l'immeuble des demandeurs de permis se trouve en zone de recul (teinte verte) et que la partie en décrochage se trouve en zone de voirie (et plus particulièrement l'avant de leur garage concerné par la présente demande).

A suivre les prescriptions du P.C.A. reprises ci-dessus, les demandeurs de permis ne pourraient construire leur projet, raison pour laquelle ils sollicitent de pouvoir y déroger.

Il ressort du reportage photographique produit par les demandeurs de permis que leur immeuble (et notamment le garage) est en décrochage de 2,54 m par rapport aux autres immeubles sis à droite en regardant de la voirie et plus particulièrement par rapport à l'immeuble des conjoints MAILIER - JAKUBOWSKI, seuls plaignants dans le cadre de l'enquête publique.

Cette situation existe manifestement depuis des lustres et en tout cas préexiste au P.C.A. n° 1 A, qui reprend en effet ce décrochage sur ces plans.

Il s'agit d'un élément historique à prendre en compte, contrairement à ce qui s'était fait dans le cadre de la première demande d'urbanisme de 2008, dans la mesure où le rehaussement sollicité prend place au-dessus du garage de l'immeuble des conjoints DEWEZ, qui est en décrochage dans la zone de voirie et pour le surplus en zone de recul, sans aucune emprise supplémentaire au sol.

Dans cette mesure, les prescriptions litigieuses du P.C.A. n° 1A ne doivent pas s'appliquer avec la même rigueur, sauf à empêcher les conjoints DEWEZ d'améliorer leur immeuble, alors que la situation est antérieure audit P.C.A. qui n'a pu manifestement prendre en compte les spécificités de cet immeuble ou qui aurait dû déboucher à l'époque sur une expropriation.

La situation est encore plus flagrante par rapport à la zone de recul dans la mesure où la majeure partie de l'immeuble des conjoints DEWEZ s'y trouve, en ce compris le garage pour la partie qui n'est pas en décrochage en zone de voirie.

Il faut noter que c'est le cas également de la majeure partie de l'immeuble des conjoints MAILIER - JAKUBOWSKI.

Le P.C.A. n° 1A devait correspondre à l'époque à un plan d'alignement prévoyant l'élargissement de la rue de Gozée mais qui finalement n'a pas été adopté, ce projet d'élargissement ayant semble-t-il été définitivement abandonné.

Rien ne s'oppose dans ces conditions à octroyer cette dérogation, compte tenu de l'avis favorable du fonctionnaire délégué, même si c'est à défaut de prise de position dans le délai.

Il apparaît du reportage photographique vanté ci-dessus que le rehaussement, déjà construit, respecte les lignes de force du paysage conformément aux exigences de l'article 113 du CWATUPE, dans la mesure où il ne modifie guère l'aspect du bâtiment des conjoints DEWEZ par rapport à la situation antérieure (voire même l'améliore) comme le soulignent les demandeurs de permis dans leur rapport justificatif, de sorte que le projet est en harmonie avec la typologie du bâti présent à cet endroit, comme souligné également par la commission d'avis sur les recours le 25 juin 2009 dans le cadre du premier projet des conjoints DEWEZ, même si elle se prononçait essentiellement sur la question de la toiture plate (elle ne pouvait cependant faire abstraction du rehaussement en tant que tel).

Le permis sollicité peut donc être délivré en dérogation aux prescriptions ci-dessus du P.C.A. n° 1 A, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique

visée par lesdites prescriptions (compte tenu de la préexistence de l'immeuble des demandeurs de permis).

Cette même préexistence empêche de contrevenir à une donnée essentielle du P.C.A. n° 1 A.

On peut également suivre l'avis de cette commission lorsqu'elle affirme que «le projet ne compromet pas la caractéristique urbanistique et architecturale locale; l'inadéquation entre les prescriptions du plan communal d'aménagement et le contexte bâti de nature à justifier le caractère exceptionnel de la dérogation».

La contrariété aux prescriptions litigieuses du P.C.A. n° 1A existait en effet dès l'approbation dudit P.C.A., par la seule préexistence d'une partie de l'immeuble en zone de voirie et le solde en zone de recul.

Le rehaussement ne provoque aucune emprise supplémentaire au sol, il est indispensable pour les demandeurs de permis afin de rénover et agrandir leur immeuble et semble être la meilleure solution pour ce faire; appliquer la règle en l'espèce aurait ignoré la situation historique de cet immeuble.

La dérogation peut donc être qualifiée d'exceptionnelle.

2. Éventuelle contrariété du bois du balcon et du brise-vue par rapport à l'article 2.1.4. du P.C.A. n° 1A

Cet article s'applique à la zone d'habitat fermé, qui n'est pas applicable en l'espèce, comme le précisent les consorts MAILIER - JAKUBOWSKI tant dans leur lettre de réclamation adressée au collège communal dans le cadre de l'enquête publique qu'en page 13 de leur recours devant le Conseil d'État du 03 février 2015.

Le balcon et le brise-vue se trouvent en zone de recul où le P.C.A. n° 1A ne prévoit aucune prescription en matière de matériaux, ce qui est logique, comme le soulignent les demandeurs de permis dans leur rapport justificatif, puisqu'aucune construction ou installation n'y est normalement possible, ce qui a rendu nécessaire la première dérogation.

Dans cette mesure, il n'y a pas lieu de donner suite à cette demande de deuxième dérogation, qui n'était d'ailleurs sollicitée qu'à titre conservatoire et subsidiaire.

ENQUÊTE PUBLIQUE

Considérant que la demande de permis a été soumise aux mesures particulières de publicité du 18 août 2014 au 04 septembre 2014, conformément à l'article 330 du Code précité.

Considérant que pendant l'enquête publique, nous avons reçu les remarques de Monsieur et Madame MAILIER-JAKUBOWSKI rue de Gozée n° 309.

Le Conseil d'État a jugé que :

« L'autorité administrative, lorsqu'elle prend une décision, n'est pas tenue de répondre point par point à chacun des arguments qui lui sont présentés. Il suffit qu'elle réponde pour l'essentiel aux critiques formulées. Le principe est que la motivation formelle de la décision doit permettre à son destinataire de comprendre pourquoi son recours ou sa réclamation est accueillie ou rejetée». (CE, 05 février 2014, n° 226.343).

Les plaignants évoquent :

1. La dérogation pour la construction en zone de voirie :

Les plaignants vantent qu'ils subiraient à la suite de la construction du projet des consorts DEWEZ un manque d'ensoleillement et de luminosité d'une part, et une perte totale de vue oblique vers le haut de la rue de Gozée depuis plusieurs pièces de leur immeuble d'autre part.

Considérant la note technique de l'auteur de projet en réponse à cet argument - rapport descriptif des modifications de l'ombrage créées par l'immeuble de Monsieur et Madame DEWEZ, en fonction des modifications de sa volumétrie sur l'immeuble de leurs voisins de droite appartenant à Monsieur et Madame MAILIER - JAKUBOWSKI (en annexe).

Considérant que ce rapport démontre que la construction projetée n'augmentera que de manière très légère l'ombre portée sur l'immeuble de Monsieur et Madame MAILIER-JAKUBOWSKI, et ce uniquement en certaines saisons et à certaines heures.

Considérant que le collège communal fait sien le contenu de ce rapport.

Considérant qu'il est donc inexact de prétendre que la construction perturberait fondamentalement l'équilibre entre les propriétés voisines.

A la suite des demandeurs de permis, il faut constater que malgré que [sic] le rehaussement existe depuis 2009 (à l'exception de la toiture à double versants), les plaignants ne produisent aucun élément probant à l'appui de leurs griefs.

Dans le cadre de leur recours devant le Conseil d'État, les plaignants précisent également qu'il y aurait une différence entre une perte d'ensoleillement et une perte de luminosité.

Ils ne précisent cependant nullement cette différence.

Dans leur plainte adressée pendant l'enquête publique, ils considèrent manifestement que c'est un seul et même problème, ce qui paraît par ailleurs logique. Il existe en tout cas un lien indéniable entre les deux.

Les plaignants se plaignent également d'une perte de vue oblique vers le haut de la rue de Gozée depuis plusieurs pièces, sans préciser lesquelles.

D'après les demandeurs de permis, une de ces pièces serait une salle de bain et la très grande majorité des pièces donnant à rue disposent de rideaux et tentures, tirés en permanence, ce qui est relativement logique, compte tenu de l'intensité de trafic sur la rue de Gozée de manière à préserver leur intimité.

La vue sur celle-ci n'a par ailleurs rien d'exceptionnel de sorte que ce grief paraît inexistant.

Ils disposent toujours d'une vue droite et oblique vers le bas de la rue de Gozée.

Enfin, les plaignants évoquent des avis d'ordre esthétique, ce qui est très relatif, le collège estimant que le rehaussement et la pose d'une brique uniforme sur la façade à rue est de nature à améliorer la situation précédente.

2. Problème d'alignement du bâtiment des DEWEZ au niveau de la limite mitoyenne.

Les plaignants évoquent à cet égard un problème civil concernant la mitoyenneté d'un mur.

Il ne revient pas au collège communal de trancher ce litige civil.

Nous constatons en tout cas que les plaignants précisent que les consorts DEWEZ «ont préféré remonter un mur porteur à l'intérieur de leur garage afin de contourner ce problème lors du rehaussement de leur garage en 2009».

Il semble en ressortir que la construction telle qu'elle est érigée actuellement ne pose donc pas de problème en termes de mitoyenneté puisque les consorts DEWEZ n'auraient pas pris appui sur le mur litigieux.

Le collège communal ne doit donc pas analyser plus avant cette problématique indépendante de la question urbanistique.

Il en va de même du caractère inesthétique d'un éventuel désaxement de la toiture à double versant.

Il faut rappeler que dans le cadre de la première demande de permis de 2008, les plaignants contestaient la toiture plate, finalement autorisée par le Ministre et construite, au motif qu'elle ne s'intégrait nullement au bâti existant alors qu'ils plaident actuellement pour le maintien de cette toiture plate.

3. La prolongation de la toiture du bâtiment principal poserait des soucis pour plusieurs raisons.

Les plaignants reviennent avec leur grief de déficit d'ensoleillement et de luminosité sur lequel le collège a déjà pris position.

Les plaignants reprennent également l'avis de la commission des recours de la Région wallonne qui avait jugé qu'une toiture plate était parfaitement intégrée dans le paysage des toitures.

On en revient ici à la contradiction des plaignants entre l'option qu'ils défendaient dans le cadre du premier projet de 2008 et celle qu'ils défendent actuellement.

La commission d'avis sur les recours a certes estimé que la toiture plate qui est actuellement construite était intégrée au bâti existant; contrairement à ce que semblent affirmer les plaignants, elle n'a pas précisé qu'une toiture à double versants ne serait pas du tout intégrée au bâti existant.

La commission se référait à la diversité de toitures dans les environs sans pour autant condamner l'intégration d'une toiture à double versants.

Les plaignants abordent encore une fois un problème esthétique qui est très relatif, au surplus dans le cadre d'une hypothèse de prolongation de la toiture de leur propre bâtiment principal.

Le collège communal n'a bien évidemment pas à se pencher sur une telle hypothèse.

4. La demande de dérogation est erronée pour l'utilisation de matériaux en bois en zone d'habitat fermé (HF).

Le collège communal a déjà indiqué ci-dessus que le balcon et le brise-vue ne se situent en effet pas en zone d'habitat fermé mais bien en zone de recul et qu'aucune prescription en matière de matériaux n'est prévue dans cette dernière zone, de sorte que la demande de dérogation à cet égard était inutile.

Le collège constate que les plaignants sont d'accord sur la zone où se situe le balcon.

La question de la justification de ce balcon par rapport aux besoins de la famille DEWEZ n'a pas à être tranchée par le collège. C'est le demandeur de permis qui exprime ses souhaits et le collège communal qui les accepte ou non.

En l'espèce, le collège ne s'oppose pas à ce balcon qui est bien intégré à son environnement, d'autant qu'il se trouve en façade arrière.

L'opposition des plaignants vient plus d'un problème de voisinage, voire d'un problème d'ordre civil mais les plaignants ne semblent pas contester la légalité de ce balcon au regard du Code civil.

On n'aperçoit pas non plus en quoi ce balcon serait contraire à la prescription 1.1.3. du P.C.A. n° 1A dans la mesure où le balcon n'empêche pas une simplicité de volume comme en l'espèce, où le balcon est adapté à la zone d'habitat dans laquelle il se trouve au niveau du plan de secteur et qui jouit d'une dérogation par rapport à la zone de recul reprise au P.C.A. n° 1A.

5. Les consorts DEWEZ auraient effectué dans leur propriété des travaux depuis leur arrivée en 1993 jusqu'au jour du courrier des plaignants, pour lesquels un permis ou une autorisation auraient été requis, sans en disposer.

Les éventuelles infractions urbanistiques dans le chef des consorts DEWEZ sont totalement indépendantes de la présente demande.

A suivre le raisonnement des plaignants, l'auteur d'une infraction urbanistique ne pourrait plus demander d'autre permis d'urbanisme avant d'avoir éventuellement régularisé toutes les infractions même si elles n'ont pas trait, comme en l'espèce, à la rehausse litigieuse.

Il n'y a dès lors pas lieu d'y réserver une quelconque suite dans le cadre de la présente demande de permis au même titre que le rappel historique des plaignants qui est sans pertinence par rapport à la demande de permis actuel.

CHANGEMENT D'AVIS DU COLLÈGE COMMUNAL

Dans le cadre de leur recours au Conseil d'État, les consorts MAILIER - JAKUBOWSKI se plaignent de ce que le collège communal n'aurait pas motivé son revirement d'attitude par rapport à son avis défavorable dans le cadre du premier projet de 2008;

Il faut cependant rappeler que depuis cet avis et le refus de permis d'urbanisme qui a suivi l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, sont intervenus :

- un avis de la commission d'avis sur les recours, favorable à un projet très proche (sauf la toiture);
- un permis d'urbanisme délivré par le Ministre régional;
- un nouveau dossier déposé en 2014 par les demandeurs de permis, beaucoup mieux documenté avec notamment un reportage photographique, un rapport justificatif et un rapport descriptif des modifications de l'ombrage, ce qui n'existait pas dans le cadre du premier dossier;
- l'avis favorable émis par le fonctionnaire délégué même si c'est à défaut de réponse dans les délais;

Il s'agit d'éléments particulièrement importants qui ont modifié la perception de la situation par le collège communal;

Il faut souligner l'apport du dossier mieux documenté des demandeurs de permis et plus particulièrement du rapport descriptif de l'ombrage établi par l'architecte des demandeurs de permis qui a constitué un élément important du changement d'avis du collège communal;

Considérant ce qui précède;

[...]".

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties

A. La requête

Le premier moyen, intitulé "Inadmissibilité et absence de motivation des dérogations au P.C.A. n° 1A dit du «quartier de Malfalise», est pris de la violation des articles 1^{er} et 48, alinéa 2, 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la violation du plan communal d'aménagement (P.C.A.) n° 1A dit du "Quartier de Malfalise", notamment en ses articles 1.1.4, 2.6 et 2.12, de la violation des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Dans une *première branche*, le requérant fait grief à l'acte attaqué d'autoriser une construction en dérogation avec les prescriptions du plan communal d'aménagement n° 1A dit du "Quartier de Malfalise", alors que ces dérogations ne sont pas admissibles, contrevenant à un élément essentiel de ce plan et étant incompatibles avec la destination générale de la zone, ainsi que les options urbanistiques et architecturales que ledit P.C.A. entend protéger.

Dans une *seconde branche*, prise à titre subsidiaire, il est fait grief à l'acte attaqué d'autoriser une construction en dérogation avec les prescriptions du P.C.A. n° 1A, alors que ces dérogations ne sont pas motivées conformément au prescrit des articles 113 et 114 du CWATUP.

B. Le mémoire en intervention

Sur la *première branche*, les intervenants font valoir que le requérant procède par affirmation péremptoire, sans démontrer en quoi la dérogation conduirait à une dénaturation du P.C.A., "c'est-à-dire en quoi le P.C.A. perdrait pour cette raison une portée significative dans le reste de son champ d'application". Ils estiment qu'au contraire, la construction du rehaussement du garage préexistant n'entraîne aucune emprise au sol supplémentaire par rapport à ce qui préexistait au P.C.A. Ils font valoir que ce plan a lui-même été élaboré en tenant compte du déport de ce garage en zone de voirie et de recul, ce qui prouve que la dérogation litigieuse

ne remet pas en cause la philosophie du P.C.A. et qu'elle n'est donc pas incompatible avec celui-ci. Selon eux, le rehaussement ne constitue pas une aggravation de la dénaturation du P.C.A., la jurisprudence citée par le requérant visant une nouvelle construction avec emprise supplémentaire, contrairement au cas d'espèce.

Les intervenants invoquent également l'irrecevabilité du moyen, pour les mêmes motifs que ceux précités, à savoir l'absence de toute démonstration de la dénaturation du P.C.A.

C. Le mémoire ampliatif

Le requérant rappelle les articles 113 et 114 du CWATUP, ainsi que les développements jurisprudentiels subséquents. Il insiste, à ce titre, sur la nécessité que la dérogation accordée ne conduise pas à une dénaturation du P.C.A., "c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application". A son estime, seule une modification du plan ou son abrogation permet de s'écarter des options fondamentales du plan communal, contrairement à la procédure de dérogation. Il rappelle enfin que toute dérogation doit être formellement motivée.

Sur la *première branche* et en ce qui concerne la dérogation relative à l'exhaussement du bâtiment, le requérant estime que la construction litigieuse méconnaît les destinations générales des zones concernées qui, aux termes des articles 1.1.4, 2.6 et 2.12 du P.C.A., ne sont pas la construction d'habitations mais la voirie et ses équipements, d'une part, et la verdure, les clôtures et accès, d'autre part. Il observe que l'article 1.1.4 précité prévoit que, hormis les travaux d'entretien, "il est défendu de donner à une parcelle de terrain une affectation qui ne correspond pas à celle de la zone où elle est située". Il relève que l'acte attaqué indique lui-même que, selon les prescriptions du P.C.A., "les demandeurs de permis ne pourraient construire leur projet, raison pour laquelle ils sollicitent de pouvoir y déroger".

De plus, à l'estime du requérant, la détermination des différentes zones du P.C.A. traduit les options urbanistiques et architecturales de ce plan, et ces options interdisent, par elles-mêmes, la construction d'un immeuble tel que le projet litigieux en zone de voiries et en zone de recul. Le requérant en déduit qu'il est impossible de solliciter une dérogation sur la base de l'article 113 du CWATUP parce que "l'affectation de chacune des zones fixées au P.C.A. n° 1A est un élément essentiel" et qu'"à partir du moment où la dérogation autorise la construction à un endroit où le P.C.A. l'interdit explicitement, la dérogation dénature le P.C.A. n° 1A".

Le requérant ajoute que, fût-ce en l'absence d'une nouvelle emprise au sol, le rehaussement d'une construction existante implantée en zone non capable constitue, en tant que tel, une construction dans une telle zone, laquelle est interdite et est donc constitutive d'une remise en cause des affectations prescrites par le plan. Il soutient que la préexistence du garage au P.C.A. a certes été invoquée à l'appui de la dérogation litigieuse mais que l'aggravation d'une dénaturation préexistante ne peut, pour autant, être admise. Il estime que ce motif pourrait être pris en compte pour l'abrogation ou la révision du P.C.A. mais non pour autoriser la dérogation et que, partant, en l'absence d'autre motivation relative au respect des conditions fixées par l'article 113 du CWATUP, il y a lieu d'annuler l'acte attaqué, sans qu'il ne soit nécessaire de vérifier que la dérogation a été octroyée à titre exceptionnel ou si elle l'a été sous l'effet du poids des faits accomplis.

En ce qui concerne la dérogation relative au balcon, le requérant relève que l'intervenant l'a demandée à titre conservatoire et subsidiaire, tandis que la partie adverse estime que le projet ne présente pas de dérogation à ce sujet. Le requérant est, pour sa part, d'avis que c'est l'ensemble de l'extension autorisée, en ce compris le balcon situé à l'arrière de celle-ci, qui déroge aux prescriptions du P.C.A., en particulier son article 2.6. Il considère que l'acte attaqué l'admet d'ailleurs, sans justifier l'admissibilité de la dérogation à l'article 2.6. du P.C.A. n° 1A, ni la compatibilité du balcon et du brise-vue avec la destination générale de la zone. Selon lui, l'examen du reportage photographique et des plans de la demande de permis permet de constater que le balcon, avec ou sans brise-vue, n'est compatible ni avec la destination générale de la zone, ni avec le voisinage et n'est donc pas admissible.

Sur la *seconde branche*, prise à titre subsidiaire, et en ce qui concerne la dérogation relative au rehaussement du bâtiment, le requérant demande au Conseil d'État de constater que la partie adverse n'a pas octroyé la dérogation avec la modération requise, ni sans motiver formellement sa décision, conformément aux articles 113 et 114 du CWATUP.

L'absence de modération peut, selon lui, se déduire du fait que la partie adverse admet que le P.C.A. interdit de construire le projet des demandeurs du permis. Il considère aussi qu'il était possible de reculer ce projet afin qu'il ne s'implante ni en zone de voiries ni en zone de recul. Partant, selon lui, la partie adverse n'a pas cherché à respecter le plan et a procédé par facilité.

Le requérant soutient, par ailleurs, que les conditions de l'article 113 précité ne sont ni rencontrées ni motivées. Outre ce qu'il a déjà indiqué dans la première branche du moyen sur le respect de la destination générale de la zone, il

estime que la lecture de l'acte ne permet pas de savoir en quoi les actes et travaux autorisés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage. Il cite l'extrait de la motivation pertinente à cet égard, tout en soulignant que le reportage photographique invoqué représente le bâtiment après rehaussement mais aussi bien avant, soit lorsque les travaux de rénovation n'avaient pas été effectués. Il écrit qu'"une nouvelle couverture d'ardoises ou de tuiles sur le garage et une nouvelle brique de façade sur l'ensemble de l'immeuble aurai[en]t respecté les prescriptions du P.C.A. et amélioré l'intégration du bâtiment dans son environnement". En l'espèce, il souligne l'absence d'harmonie de la réalisation litigieuse et estime que la référence à l'avis de la commission d'avis sur les recours est inadéquate en ce qu'elle se prononçait sur un projet différent.

Le requérant affirme que l'acte n'est pas davantage motivé au regard de l'article 114 du CWATUP. Il cite de nouveau l'extrait pertinent de la motivation de l'acte, mais estime que, ce faisant, la partie adverse n'a pas essayé d'appliquer la règle, alors qu'"il est pourtant parfaitement possible d'étendre le bâtiment des consorts DEWEZ sans empiéter dans la zone de voiries". Il conclut à l'absence de nécessité d'octroyer la dérogation et, dès lors, de nouveau, à la dénaturation du P.C.A.

Il estime, en outre, que la partie adverse a commis une erreur manifeste d'appréciation en octroyant cette dérogation. Il invoque le refus de permis du 27 mars 2009, de même que la décision du fonctionnaire délégué sur la première demande de permis.

En ce qui concerne la dérogation relative au balcon, le requérant estime qu'à supposer qu'elle soit admissible, ce qu'il conteste, elle n'est pas non plus motivée au regard des articles 113 et 114 du CWATUP. Il réitère l'argument selon lequel cette dérogation dénature le P.C.A. et est accordée par facilité, n'étant pas nécessaire à la réalisation optimale du projet.

D. Le dernier mémoire de la partie requérante

Le requérant souligne le caractère cumulatif des conditions fixées à l'article 113 du CWATUP, à savoir la compatibilité avec la destination générale de la zone et les options urbanistique et architecturale.

Il répète que la rehausse et le balcon qui s'implantent en zone de recul ne sont pas compatibles avec la destination générale de la zone de recul qui a pour objectif de marquer la différence entre le domaine public et le domaine privé, et que la rehausse n'est pas non plus compatible avec la destination générale de la zone de

voiries affectée à la route. Il en déduit que cette incompatibilité rend la dérogation inadmissible.

A titre surabondant, il soutient que la dérogation n'est pas non plus compatible avec les options urbanistique ou architecturale du P.C.A. et déduit de l'article 1.1.4 dudit P.C.A. qui défend de donner une affectation qui ne correspond pas à celle de la zone où une parcelle est située, que l'option est de faire primer l'affectation prévue au plan. Il soutient que l'option des auteurs du P.C.A. était "donc indubitablement d'arrêter le processus d'urbanisation des parties reprises en zones [de voiries et de recul]".

Il répète qu'une extension de l'habitation est envisageable dans d'autres zones et que, dès lors qu'il existe des alternatives, la dérogation n'était pas nécessaire pour la réalisation optimale du projet.

Il soutient à nouveau que le raisonnement du collège communal à propos du projet passé mais abandonné d'élargissement de la rue signifie que le collège considère que le P.C.A. est obsolète, ce qui implique que c'est à la procédure de modification ou d'abrogation du P.C.A. que la commune aurait dû préalablement recourir.

IV.2. Examen

Sur la recevabilité de la première branche du moyen, l'exception soulevée par les intervenants doit être rejetée, en ce que le requérant justifie l'irrégularité qu'il invoque et dont la pertinence de la justification sera examinée ci-après.

Sur le fond, les deux branches du moyen sont examinées conjointement.

L'article 113 du CWATUP dispose, en son alinéa 1^{er}, 1^o, comme suit :

" Pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage, un permis d'urbanisme peut être octroyé en dérogation :

1^o aux prescriptions d'un règlement régional d'urbanisme, d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale".

L'exigence de compatibilité avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale consiste à s'assurer que la

dérogation accordée ne met pas en péril les caractéristiques essentielles de cette zone. Il ressort des travaux préparatoires du décret du 27 novembre 2007 qui a modifié l'article 113, précité, que la mise en péril requise par cette disposition n'est pas "simplement une atteinte à ces caractéristiques [et] doit constituer en une dénaturation des buts poursuivis par le plan, appréciation qui se fera *in concreto* en fonction des principes ayant présidé à l'élaboration du plan" (Doc. Parl. wall., sess. 1996-1997, n° 233, commentaire des articles, p. 16).

Lorsque les options urbanistique et architecturale du plan ne sont pas clairement exposées par le document, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par le document ne soient pas mis en péril par la dérogation. Il s'ensuit encore que la procédure de dérogation ne permet pas d'écarter les options fondamentales d'un plan communal; pour porter atteinte à celles-ci, il y a lieu soit de modifier le plan, soit de l'abroger.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'exigence que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de forces du paysage, celle-ci impose à l'autorité d'avoir d'abord une perception exacte des lignes de force du paysage, qu'elle se représente ensuite l'impact du projet sur celles-ci et qu'elle établisse enfin la manière selon laquelle, à son sens, le projet respecte les lignes de force du paysage ou les structure ou encore les recompose. Cette analyse doit ressortir de la motivation formelle du permis, dont la précision attendue dépend des circonstances particulières.

L'article 114 du CWATUP 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 CWATUP. Ainsi, 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. Cette décision relève du pouvoir discrétionnaire et ne peut être censurée par le Conseil d'État que si l'administration commet une erreur manifeste d'appréciation. 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.

Pour satisfaire aux exigences des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, tout acte administratif à portée individuelle 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. Cette motivation doit être claire, complète, précise, pertinente et adéquate afin de permettre aux intéressés de comprendre les raisons fondant la décision et de vérifier qu'elle a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Une motivation d'un permis d'urbanisme par référence à l'avis du fonctionnaire délégué peut être jugée adéquate pour autant que la substance de cet avis soit rapportée dans l'acte attaqué ou qu'elle ait été portée à la connaissance du destinataire au plus tard au moment de sa notification et que, par ailleurs, l'avis en question expose à suffisance les raisons ayant déterminé sa conclusion.

Enfin, l'erreur manifeste d'appréciation est l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il faut que l'appréciation soit incompréhensible pour tout observateur averti. Le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut pas substituer son appréciation en opportunité à celle de l'autorité administrative. Le simple fait que les voisins requérants et l'autorité communale ne partagent pas l'appréciation émise par l'autorité délivrante est insuffisant pour démontrer que cette dernière aurait retenu une appréciation qu'aucune autre autorité administrative normalement prudente et diligente n'aurait pu formuler.

En l'espèce, en ses deux branches, le moyen reproche à l'acte attaqué de permettre une dénaturation des zones de voirie et de recul et de ne pas être adéquatement motivé au regard de l'article 113 du CWATUP sur ce point. Le reproche porte à la fois sur le rehaussement du garage et sur le balcon.

Les articles applicables du P.C.A. n° 1A sont rédigés comme suit :

- " 1.1.4. Il est défendu de donner à une parcelle de terrain une affectation qui ne correspond pas à celle de la zone où elle est située.

Toutefois les travaux d'entretien peuvent être autorisés dans ce cas",

- " 2.6. Zone de recul (R) :

Sauf les clôtures et les accès, toutes constructions ou installations fixes ou mobiles aux termes de l'article 41 de l'Arrêté de l'exécutif régional wallon du 14.05.1984 sont interdites dans ces zones, qui doivent être aménagées avec un maximum de verdure (pelouse et plantations) et de décoration florale.

Ces zones sont entretenues régulièrement et maintenues en parfait état de propreté",

- " 2.12. Zone de voirie affectée à la route (V.R.) :

Est à inclure dans ces zones, la surface des terrains destinée à l'établissement de la voirie proprement dite, des trottoirs et tous les équipements nécessaires".

Dans le cas présent, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que la majeure partie de l'immeuble de l'intervenant se trouve en zone de recul et qu'une partie de celui-ci se trouve également en décrochage en zone de voirie, et plus particulièrement l'avant de leur garage concerné par la présente demande. L'acte attaqué relève, en particulier, ce qui suit :

- " Cette situation existe manifestement depuis des lustres et en tout cas préexiste au P.C.A. n° 1A, qui reprend en effet ce décrochage sur ces plans.

Il s'agit d'un élément historique à prendre en compte, contrairement à ce qui s'était fait dans le cadre de la première demande d'urbanisme de 2008, dans la mesure où le rehaussement sollicité prend place au-dessus du garage de l'immeuble des consorts DEWEZ, qui est en décrochage dans la zone de voirie et pour le surplus en zone de recul, sans aucune emprise supplémentaire au sol.

Dans cette mesure, les prescriptions litigieuses du P.C.A. n° 1A ne doivent pas s'appliquer avec la même rigueur, sauf à empêcher les consorts DEWEZ d'améliorer leur immeuble, alors que la situation est antérieure audit P.C.A. qui n'a pu manifestement prendre en compte les spécificités de cet immeuble ou qui aurait dû déboucher à l'époque sur une expropriation.

La situation est encore plus flagrante par rapport à la zone de recul dans la mesure où la majeure partie de l'immeuble des consorts DEWEZ s'y trouve, en ce compris le garage pour la partie qui n'est pas en décrochage en zone de voirie.

Il faut noter que c'est le cas également de la majeure partie de l'immeuble des consorts MAILIER - JAKUBOWSKI";

- de même, "Le permis sollicité peut donc être délivré en dérogation aux prescriptions ci-dessus du P.C.A. n° 1A, dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par lesdites prescriptions (compte tenu de la préexistence de l'immeuble des demandeurs de permis).

Cette même préexistence empêche de contrevenir à une donnée essentielle du P.C.A. n° 1A.

On peut également suivre l'avis de cette commission lorsqu'elle affirme que «le projet ne compromet pas la caractéristique urbanistique et architecturale locale; l'inadéquation entre les prescriptions du plan communal d'aménagement et le contexte bâti [est] de nature à justifier le caractère exceptionnel de la dérogation».

La contrariété aux prescriptions litigieuses du P.C.A. n° 1A existait en effet dès l'approbation dudit P.C.A., par la seule préexistence d'une partie de l'immeuble en zone de voirie et le solde en zone de recul.

Le rehaussement ne provoque aucune emprise supplémentaire au sol, il est indispensable pour les demandeurs de permis afin de rénover et agrandir leur immeuble et semble être la meilleure solution pour ce faire; appliquer la règle en l'espèce aurait ignoré la situation historique de cet immeuble".

Motivé de la sorte, l'acte attaqué répond aux exigences de légalité qui découlent de l'article 113 du CWATUP et de la loi du 29 juillet 1991, précités.

En effet, toute dérogation aux prescriptions spécifiques d'une zone n'est pas en soi de nature à entraîner la dénaturation de cette zone. Ce qui est en cause, en l'espèce, tient à la rehausse d'un garage préexistant, dont la construction n'a pas été contestée. L'emprise au sol dans les zones de voirie et de recul résulte de la construction de ce garage préexistant à l'adoption du P.C.A. Eu égard à la présence antérieure du garage, il ne peut être soutenu que la rehausse de celui-ci entraîne une dérogation à ce point importante qu'elle dénature la zone.

Les intervenants soulignent à juste titre qu'une dénaturation du P.C.A. applicable en l'espèce est d'autant moins envisageable qu'une partie de l'immeuble des demandeurs de permis préexistait à son élaboration et a donc été reprise en zones non capables.

La thèse du requérant selon laquelle l'acte attaqué conduirait à une aggravation de la dénaturation de ce plan revient à dire que, dès son adoption, il était déjà dénaturé, ce qui ne peut se concevoir. Ledit plan s'est plutôt avéré, dès son origine, compatible avec de telles dérogations, ainsi qu'en témoigne d'ailleurs l'immeuble du requérant, lui-même implanté en zone de recul, selon l'acte attaqué.

Le requérant se fonde sur la règle énoncée à l'article 1.1.4 du P.C.A. n° 1A qui prévoit que, hormis les travaux d'entretien, "il est défendu de donner à une parcelle de terrain une affectation qui ne correspond pas à celle de la zone où elle est située".

Il ne démontre toutefois pas que cette règle traduirait, à elle seule, la destination générale de la zone ni les options urbanistique et architecturale du plan. Elle ne fait, en somme, que rappeler le principe selon lequel à chaque zone correspond une ou plusieurs affectation(s) donnée(s), principe auquel les articles 113 et 114 du CWATUP permettent précisément de déroger.

Lorsque ces options ne sont pas clairement exposées par le document, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de

l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par le document ne soient pas mis en péril par la dérogation.

Seule l'erreur manifeste d'appréciation peut, dans ce cas, conduire à l'irrégularité de l'acte. Le simple fait de s'écarter de la règle précitée ne suffit cependant pas à démontrer l'existence d'une telle erreur.

En outre, l'acte attaqué relève ce qui suit :

- " Il faut cependant rappeler que depuis cet avis et le refus de permis d'urbanisme qui a suivi l'avis défavorable du Fonctionnaire Délégué, sont intervenus :
- Un avis de la Commission d'avis sur les recours, favorable à un projet très proche (sauf la toiture);
 - Un permis d'urbanisme délivré par le Ministre régional;
 - Un nouveau dossier déposé en 2014 par les demandeurs de permis, beaucoup mieux documenté avec notamment un reportage photographique, un rapport justificatif et un rapport descriptif des modifications de l'ombrage, ce qui n'existait pas dans le cadre du premier dossier;
 - L'avis favorable émis par le fonctionnaire délégué même si c'est à défaut de réponse dans les délais;

Il s'agit d'éléments particulièrement importants qui ont modifié la perception de la situation par le collège communal;

Il faut souligner l'apport du dossier mieux documenté des demandeurs de permis et plus particulièrement du rapport descriptif de l'ombrage établi par l'architecte des demandeurs de permis qui a constitué un élément important du changement d'avis du collège communal".

Le requérant ne démontre donc pas qu'une erreur manifeste d'appréciation a été commise dans l'application au cas d'espèce de l'article 113 du CWATUP.

Le raisonnement qui précède vaut tant en ce qui concerne le rehaussement du bâtiment que le balcon, érigés en zones de voirie ou de recul en principe non capables.

De même, la motivation reproduite ci-avant, s'applique indistinctement à l'une et l'autre de ces deux modifications, en sorte qu'il ne peut être soutenu, s'agissant du balcon, que l'acte attaqué ne serait pas motivé adéquatement au regard de l'article 113 du CWATUP.

A propos de ce balcon, l'acte attaqué relève, au demeurant, à juste titre, que, se trouvant en zone de recul, il n'y a pas lieu de lui appliquer les dispositions spécifiques à la zone d'habitat fermé.

En ses deux branches, le moyen est donc recevable mais non fondé, en ce qu'il reproche à l'acte attaqué de permettre une dénaturation des zones de voirie et de recul et de ne pas être adéquatement motivé au regard de l'article 113 du CWATUP sur ce point. Aucune erreur manifeste d'appréciation n'est par ailleurs démontrée.

Le requérant reproche également à l'acte attaqué de ne pas justifier à suffisance que la construction litigieuse soit respecte, soit structure, soit recompose les lignes de forces du paysage, conformément à l'article 113 du CWATUP. La critique n'est, cette fois, développée qu'au sujet du rehaussement du garage.

Sur ce point, l'acte attaqué est motivé comme suit :

- " Il apparaît du reportage photographique vanté ci-dessus que le rehaussement, déjà construit, respecte les lignes de force du paysage conformément aux exigences de l'article 113 du CWATUPE, dans la mesure où il ne modifie guère l'aspect du bâtiment des consorts DEWEZ par rapport à la situation antérieure (voire même l'améliore) comme le soulignent les demandeurs de permis dans leur rapport justificatif, de sorte que le projet est en harmonie avec la typologie du bâti présent à cet endroit, comme souligné également par la Commission d'avis sur les recours le 25 juin 2009 dans le cadre du premier projet des consorts DEWEZ, même si elle se prononçait essentiellement sur la question de la toiture plate (elle ne pouvait cependant faire abstraction du rehaussement en tant que tel)".

Pour rappel, l'acte relève également ce qui suit :

- l'implantation du bâtiment hors des zones capables "existe manifestement depuis des lustres et en tout cas préexiste au P.C.A. n° 1A, qui reprend en effet ce décrochage sur ces plans. Il s'agit d'un élément historique à prendre en compte, contrairement à ce qui s'était fait dans le cadre de la première demande d'urbanisme de 2008, dans la mesure où le rehaussement sollicité prend place au-dessus du garage de l'immeuble des consorts DEWEZ, qui est en décrochage dans la zone de voirie et pour le surplus en zone de recul, sans aucune emprise supplémentaire au sol",
- "La situation est encore plus flagrante par rapport à la zone de recul dans la mesure où la majeure partie de l'immeuble des consorts DEWEZ s'y trouve, en ce compris le garage pour la partie qui n'est pas en décrochage en zone de voirie",
- et "c'est le cas également de la majeure partie de l'immeuble des consorts MAILIER - JAKUBOWSKI".

Il suit de cette motivation que l'acte attaqué appréhende de manière suffisamment concrète et précise les "lignes de force du paysage", avant de se représenter l'impact du projet sur celles-ci et d'établir la manière selon laquelle "à son sens, le projet respecte les lignes de force du paysage ou les structure ou encore les recompose".

Contrairement à ce que soutient le requérant, la présentation du bien litigieux avant les travaux de rénovation entrepris à son égard ne compromet pas le respect de la disposition précitée, en ce qu'elle impose d'avoir une juste perception des lignes de force du paysage, non des aménagements précis entrepris.

De plus, le Conseil d'État ne peut suivre le raisonnement du requérant qui préconise l'alternative d'"une nouvelle couverture d'ardoises ou de tuiles sur le garage et une nouvelle brique de façade sur l'ensemble de l'immeuble" en lieu et place des réalisations critiquées, à moins de substituer sa propre appréciation à celle de la partie adverse, ce qui ne se peut.

Enfin, il ne peut être reproché à cette dernière d'avoir commis une erreur manifeste d'appréciation en se référant à l'avis de la commission d'avis sur les recours du 25 juin 2009. L'acte attaqué relève, expressément et à juste titre, la principale différence entre les projets, à savoir la toiture plate dans l'ancien projet, mais note que ladite commission ne pouvait "faire abstraction du rehaussement en tant que tel" en concluant que le projet est en harmonie avec la typologie du bâti présent à cet endroit.

Il en résulte que le moyen n'est pas fondé en tant qu'il reproche à l'acte attaqué de ne pas être motivé conformément à l'article 113 du CWATUP, s'agissant du respect, de la structuration ou de la recomposition des lignes de force du paysage, avec le rehaussement du garage.

En ce qui concerne la justification du caractère exceptionnel des dérogations octroyées, l'acte attaqué est motivé notamment comme suit :

- " Cette situation existe manifestement depuis des lustres et en tout cas préexiste au P.C.A. n° 1A, qui reprend en effet ce décrochage sur ces plans. Il s'agit d'un élément historique à prendre en compte, [...] ",
- " On peut également suivre l'avis de cette commission lorsqu'elle affirme que «le projet ne compromet pas la caractéristique urbanistique et architecturale locale; l'inadéquation entre les prescriptions du plan communal d'aménagement et le contexte bâti de nature à justifier le caractère exceptionnel de la dérogation».

La contrariété aux prescriptions litigieuses du P.C.A. n° 1A existait en effet dès l'approbation dudit P.C.A., par la seule préexistence d'une partie de l'immeuble en zone de voirie et le solde en zone de recul.

Le rehaussement ne provoque aucune emprise supplémentaire au sol, il est indispensable pour les demandeurs de permis afin de rénover et agrandir leur immeuble et semble être la meilleure solution pour ce faire; appliquer la règle en l'espèce aurait ignoré la situation historique de cet immeuble.

La dérogation peut donc être qualifiée d'exceptionnelle".

Contrairement à ce que le requérant soutient, l'acte attaqué est adéquatement motivé, entre autres par rapport à l'article 114 du CWATUP. Cette motivation fait apparaître que l'auteur de l'acte a envisagé une solution alternative tout en concluant aussitôt à son inadéquation, en raison de la "situation historique de cet immeuble" et de l'absence d'"emprise supplémentaire au sol" que représente la solution qui lui est soumise. Cette solution permet, en effet, dans le même temps de rencontrer les besoins des demandeurs de permis.

L'exigence de nécessité inhérente à cette disposition s'avère donc être respectée et l'acte attaqué est adéquatement motivé quant à ce.

Le raisonnement qui précède vaut, de nouveau, tant en ce qui concerne le rehaussement du bâtiment que le balcon, érigés en zones de voirie ou de recul en principe non capables. Les motifs susmentionnés y sont, en effet, applicables à l'un et l'autre de ces éléments.

Quant à l'argumentation développée dans le dernier mémoire selon laquelle il peut être déduit de la motivation de l'acte attaqué que le collège communal considère que le P.C.A. est obsolète et que, dès lors, seule une procédure de révision ou d'abrogation dudit plan était possible, celle-ci est nouvelle et aurait pu être exposée dès l'introduction de la requête. Au demeurant, la motivation citée par le requérant ne peut être isolée de l'ensemble des motifs de l'acte attaqué, lequel souligne, d'une part, l'emprise préexistante du garage rehaussé par le projet dans les zones de recul et de voiries retenues par le plan, lequel figure par ailleurs ledit garage ainsi que l'habitation du requérant elle-même sise en zone de recul, et, d'autre part, l'absence d'emprise supplémentaire par le projet dans lesdites zones non capables. Dès lors, la circonstance qu'un projet d'élargissement de la voirie aurait sans doute été abandonné ne suffit pas à établir que le P.C.A. serait devenu obsolète.

En conclusion, le premier moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le deuxième moyen, intitulé "Absence de motivation formelle", est pris de la violation de l'article 1^{er} du CWATUP, des articles D.50 et D.64 du Livre I^{er} du Code de l'environnement, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, du revirement d'attitude, de la violation

du principe de bonne administration et de l'erreur manifeste d'appréciation, "du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, du principe de continuité d'appréciation, ainsi que de l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance, de l'inexactitude ou de la contrariété dans les causes ou les motifs et de l'excès de pouvoir".

Le requérant constate que, dans le cadre de la première demande de permis d'urbanisme, pour laquelle le permis a été accordé par le ministre et finalement annulé par le Conseil d'État, la partie adverse a remis un avis défavorable ainsi que le fonctionnaire délégué, débouchant sur le refus en première instance du permis d'urbanisme.

Il estime aussi que, ce faisant, la partie adverse a été influencée par le poids du fait accompli et procède à un revirement d'attitude non justifié.

B. Le mémoire ampliatif

Le requérant rappelle les motifs pour lesquels tant le collège communal que le fonctionnaire délégué, lors de la première demande de permis portant sur un projet avec toiture plate, avaient refusé la seule dérogation demandée à l'époque, à savoir une implantation de ce projet en zone de recul. Il fait valoir que ces motifs tenaient à des problèmes de pertes d'ensoleillement et de vues, ainsi qu'à la toiture plate, en disharmonie par rapport à la toiture à double versant. Il indique qu'à présent, seul le type de toiture a changé, le permis attaqué relevant que la demande est "relativement similaire", en dehors de cette question de la toiture.

Il soutient que les éléments vantés par la partie adverse ne peuvent justifier le revirement d'attitude : d'une part, les avis mentionnés émanent d'autres administrations, d'autre part, le complément de dossier ne justifie pas une nouvelle attitude, la partie adverse devant avoir statué la première fois en connaissance de cause et de l'endroit. De plus, l'autorité a bien, selon lui, décidé sous le poids du fait accompli puisqu'elle a accordé le permis à un moment où la construction litigieuse était érigée, alors qu'elle l'avait refusé à un moment où ce n'était encore le cas.

C. Le dernier mémoire

Le requérant se réfère à ses écrits de procédure antérieurs.

V.2. Examen

Le requérant n'expose pas en quoi la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation. Le moyen est dès lors irrecevable sur ce point.

Sur le fond, en ce que la requérante critique l'absence de motivation des changements d'attitude du collège communal entre ses avis successifs, il y a lieu de rappeler qu'une autorité demeure libre de changer de point de vue à condition d'exposer spécifiquement les raisons de ce changement. Il n'y a toutefois matière à revirement appelant une motivation spécifique que si le projet autorisé par le permis d'urbanisme attaqué est similaire à un projet précédent.

En l'espèce, le remplacement de la toiture plate par une toiture à double versants constitue, de ce point de vue, une différence essentielle entre les projets successifs.

Il s'avère, en effet, que la partie adverse, dans son avis du 13 février 2009, et, à sa suite, le fonctionnaire délégué ont estimé que la première demande de permis devait être rejetée en raison des problèmes de "vues plongeantes" et d'"architecture existante avec toiture à versants".

Partant, la question du revirement d'attitude ne se pose plus que sous l'angle de la perte d'ensoleillement, non atténuée par la différence de toiture.

A cet égard, l'acte attaqué précise, expressément, ce qui suit :

" CHANGEMENT D'AVIS DU COLLÈGE COMMUNAL

Dans le cadre de leur recours au Conseil d'État, les consorts MAILIER - JAKUBOWSKI se plaignent de ce que le collège communal n'aurait pas motivé son revirement d'attitude par rapport à son avis défavorable dans le cadre du premier projet de 2008;

Il faut cependant rappeler que depuis cet avis et le refus de permis d'urbanisme qui a suivi l'avis défavorable du fonctionnaire délégué, sont intervenus :

- Un avis de la Commission d'avis sur les recours, favorable à un projet très proche (sauf la toiture);
- Un permis d'urbanisme délivré par le Ministre régional;
- Un nouveau dossier déposé en 2014 par les demandeurs de permis, beaucoup mieux documenté avec notamment un reportage photographique, un rapport justificatif et un rapport descriptif des modifications de l'ombrage, ce qui n'existait pas dans le cadre du premier dossier;
- L'avis favorable émis par le fonctionnaire délégué même si c'est à défaut de réponse dans les délais;

Il s'agit d'éléments particulièrement importants qui ont modifié la perception de la situation par le collège communal;

Il faut souligner l'apport du dossier mieux documenté des demandeurs de permis et plus particulièrement du rapport descriptif de l'ombrage établi par l'architecte des demandeurs de permis qui a constitué un élément important du changement d'avis du collège communal".

Cette motivation justifie adéquatement le changement d'attitude de la partie adverse sur le problème de l'ensoleillement. La circonstance que soient invoqués des avis ou décision émanant d'autorités différentes de la partie adverse n'implique pas qu'elle ne peut s'en prévaloir. Ceux-ci demeurent des éléments nouveaux que cette dernière peut invoquer.

De la même manière, peut être invoquée la circonstance que les intervenants ont déposé un dossier de demande de permis plus détaillé. Postuler, comme le fait le requérant, que la partie adverse a dû se prononcer en connaissance de cause lors de la première demande de permis revient à faire fi de ce dossier, substantiellement différent de celui dont disposait la partie adverse lors de son premier avis.

Partant, il ne suffit pas de constater que l'autorité a accordé le permis à un moment où la construction litigieuse était érigée, alors qu'elle l'avait refusé à un moment où ce n'était pas encore le cas, pour en conclure qu'elle aurait statué sous le poids du fait accompli. Elle justifie adéquatement son changement d'avis, en se fondant sur des éléments pertinents du dossier administratif.

Le deuxième moyen est donc partiellement irrecevable et non fondé pour le surplus.

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Le requérant prend un troisième moyen intitulé "Absence de réponse précise à la réclamation déposée dans le cadre de l'enquête publique", de la violation des articles 330 et suivants du CWATUP, de l'effet utile de l'enquête publique, du principe de légitime confiance et de la sécurité juridique, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 1 à 3, du principe de motivation interne de l'acte, du principe de bonne administration, du principe général de droit selon lequel tout acte administratif doit reposer sur des motifs légalement admissibles et conformes à la réalité, ainsi que de

l'absence, de l'erreur, de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Le requérant fait grief à l'acte attaqué de ne pas répondre adéquatement et précisément à sa réclamation, la partie adverse estimant, à tort selon lui, que la réclamation n'est pas pertinente ou se contentant de renvoyer à un rapport établi par l'auteur de projet alors qu'il lui revient de répondre aux remarques soulevées dans le cadre de l'enquête publique. Il invoque, en particulier, une absence de réponse à ses remarques sur :

- l'impossibilité de réaliser les travaux eu égard à l'implantation du bien au plan communal d'aménagement;
- les inconvénients sérieux découlant des dérogations accordées et confirmées par leur conseil technique;
- la perte d'échappée visuelle mise en exergue par ce dernier;
- l'absence de caractère rectiligne de l'axe de mitoyenneté sur l'ensemble du pignon commun;
- le problème d'ordre civil empêchant la mise en œuvre du permis et qui tient au rachat, refusé par les demandeurs de permis, de la mitoyenneté;
- les soucis causés par la prolongation de la toiture du bâtiment principal;
- le problème esthétique lié à l'élévation du mur débordant en zone de voirie; le balcon en bois et les matériaux utilisés;
- ou encore les nombreuses constructions réalisées par les demandeurs de permis sans les autorisations requises.

B. Le mémoire ampliatif

Concernant l'impossibilité de régulariser les actes et travaux projets, en vertu de la situation du bien au plan communal, le requérant estime qu'aucune motivation adéquate et suffisante ne figure dans l'acte pour justifier les dérogations demandées, au sens de l'article 113 du CWATUP, pas plus que n'y figure une réponse précise et correcte sur cette remarque.

Concernant la perte d'ensoleillement et de luminosité, il estime qu'il appartenait à la partie adverse d'apprécier les nuisances qu'il avait invoquées dans sa réclamation sur ce point par rapport au volume à régulariser et non pas seulement à la toiture à double versant. Il se réfère au rapport de son conseil technique duquel il résulte une perte avérée de luminosité.

Il invoque encore le rapport précité au sujet de la perte d'échappée visuelle et du désaxement de la mitoyenneté. Il fait valoir que ces deux

problématiques ont été dénoncées dans sa réclamation, de même que le rachat de la mitoyenneté pour mettre en œuvre les plans. Il estime que, étant informée de ce problème de droits civils, en ce compris par ledit rapport, la partie adverse devait en tenir compte en délivrant le permis litigieux. A défaut, elle a commis une erreur manifeste d'appréciation.

Concernant le problème lié à la prolongation de la toiture du bâtiment principal, le requérant renvoie à ses remarques sur l'alignement de la rive de la toiture et la hauteur du faîte du toit, source de perte d'ensoleillement et de luminosité supplémentaire, de même qu'à l'intégration d'une toiture à double versants, eu égard à l'acceptation de l'ancienne toiture plate par la commission d'avis sur les recours. Il critique aussi l'absence de réponse à ses remarques sur le "réel problème d'esthétique [susceptible d'être causé par ladite prolongation de la toiture, combinée au débordement du bâtiment en zones de voirie et de recul] si [il] envisag[eait] à nouveau de prolonger la toiture de [son] bâtiment principal", ainsi que sur le balcon et le matériau utilisé ou encore sur les nombreuses constructions érigées par les demandeurs de permis sur leur bien sans autorisation urbanistique.

C. Le dernier mémoire

Le requérant fait valoir que, même si la note technique du 27 avril 2015 établie par son architecte est postérieure à l'adoption de l'acte attaqué, elle reste pertinente quant à la réalité des nuisances qu'elle constate.

En ce qui concerne les pertes d'ensoleillement, il relève que ladite note technique du 27 avril 2015 montre que les pertes d'ensoleillement ne sont pas que "légères" : "les ombres portées atteignent par exemple la moitié de la façade avant du volume annexe à 12h00 ainsi qu'1/3 de la façade principale et l'intégralité du volume annexe à 14h45 le 21 mars; 1/3 de la façade avant du volume annexe à 12h00 et 3/4 de la façade avant du volume annexe à 13h00 le 21 juin; 3/4 de la façade avant du volume annexe le 21/12 à 12h00". Il soutient qu'en possession de sa réclamation, "la partie adverse n'aurait pas dû prendre pour argent comptant" le rapport établi unilatéralement par le conseil technique des demandeurs du permis, qu'elle "aurait dû désigner un tiers expert pour, d'abord, examiner de manière impartiale la réalité des pertes d'ensoleillement induites par le projet et, ensuite, en fonction de ces constatations objectives, déterminer si la perte de luminosité était «acceptable» ou non". Il conclut que la partie adverse n'a pas répondu adéquatement à sa réclamation. Pour le surplus, le requérant se réfère à ses écrits de procédure antérieurs.

En ce qui concerne le désaxement de la toiture, il estime qu'il ne commet pas de revirement d'attitude en ayant critiqué le principe d'une toiture plate pour ensuite critiquer l'alternative de la toiture à double versant. En effet, selon lui, il subsiste une troisième alternative qui consiste à ne pas construire d'extension sur le garage existant. Il soutient que "la partie adverse s'abstient de démontrer en quoi le désaxement de la toiture serait esthétique, *quod non*", et que, ce faisant, elle ne répond pas à sa réclamation. Pour le surplus, le requérant se réfère à ses écrits de procédure antérieurs.

En ce qui concerne le problème esthétique lié à l'élévation du mur débordant en zone de voirie, il affirme que, contrairement à ce que considère la partie adverse selon laquelle la pose d'une brique uniforme sur la façade à rue est "de nature à améliorer la situation précédente", "la situation «après extension» est aggravée par rapport à la situation «avant extension»". Il conclut que la partie adverse ne répond donc pas adéquatement à sa réclamation. Pour le surplus, le requérant se réfère à ses écrits de procédure antérieurs.

En ce qui concerne les autres points de sa réclamation auxquels il n'aurait pas été répondu dans l'acte attaqué, le requérant se réfère à ses écrits de procédure antérieurs.

VI.2. Examen

Selon la jurisprudence constante du Conseil d'État, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit, en principe, pas contenir de réponse à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure d'enquête publique. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte attaqué rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant fonction de celui de la réclamation. Autrement dit, lorsqu'au cours de l'enquête publique, des observations précises, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, ont été formulées, le permis délivré ne peut être considéré comme adéquatement motivé que s'il permet de comprendre les raisons pour lesquelles l'autorité passe outre, au moins partiellement, à ces observations.

En l'espèce, il convient d'emblée d'écarter la note technique établie par l'architecte du requérant, datée du 27 avril 2015 et donc postérieure à l'acte attaqué du 27 février 2015. L'auteur de cet acte ne pouvait répondre aux critiques contenues dans cette note.

En ce qui concerne la dérogation relative au rehaussement du bâtiment, il est renvoyé supra à l'examen du premier moyen. L'absence de réponse à cette remarque de la réclamation n'est pas établie.

En ce qui concerne la perte de luminosité et d'ensoleillement liée à ladite dérogation, l'acte attaqué expose ce qui suit :

" 1. La dérogation pour la construction en zone de voirie :

Les plaignants vantent qu'ils subiraient à la suite de la construction du projet des consorts DEWEZ un manque d'ensoleillement et de luminosité d'une part, et une perte totale de vue oblique vers le haut de la rue de Gozée depuis plusieurs pièces de leur immeuble d'autre part.

Considérant la note technique de l'auteur de projet en réponse à cet argument - rapport descriptif des modifications de l'ombrage créées par l'immeuble de Monsieur et Madame DEWEZ, en fonction des modifications de sa volumétrie sur l'immeuble de leurs voisins de droite appartenant à Monsieur et Madame MAILIER - JAKUBOWSKI (en annexe).

Considérant que ce rapport démontre que la construction projetée n'augmentera que de manière très légère l'ombre portée sur l'immeuble de Monsieur et Madame MAILIER-JAKUBOWSKI, et ce uniquement en certaines saisons et à certaines heures.

Considérant que le collège communal fait sien le contenu de ce rapport.

Considérant qu'il est donc inexact de prétendre que la construction perturberait fondamentalement l'équilibre entre les propriétés voisines.

A la suite des demandeurs de permis, il faut constater que malgré que [sic] le rehaussement existe depuis 2009 (à l'exception de la toiture à double versants), les plaignants ne produisent aucun élément probant à l'appui de leurs griefs.

Dans le cadre de leur recours devant le Conseil d'État, les plaignants précisent également qu'il y aurait une différence entre une perte d'ensoleillement et une perte de luminosité.

Ils ne précisent cependant nullement cette différence.

Dans leur plainte adressée pendant l'enquête publique, ils considèrent manifestement que c'est un seul et même problème, ce qui paraît par ailleurs logique. Il existe en tout cas un lien indéniable entre les deux".

Cette motivation répond de manière suffisamment précise aux observations du requérant, lequel ne précisait pas dans sa réclamation l'incidence exacte des pertes de luminosité et d'ensoleillement redoutées, alors que, s'agissant d'un permis de régularisation, le projet critiqué était déjà réalisé.

Contrairement à ce que le requérant soutient, la note technique des intervenants à laquelle ladite motivation se réfère ne se limite pas à appréhender les nuisances causées par la seule toiture à versants projetée. Cette note consiste, en effet et plus largement, selon les termes de l'acte, en un "rapport descriptif des

modifications de l'ombrage créées par l'immeuble de Monsieur et Madame DEWEZ, en fonction des modifications de sa volumétrie sur l'immeuble de leurs voisins de droite".

Ce rapport, annexé à la décision litigieuse, représente en détail les habitations concernées, avec leurs fenêtres en façade avant, - seules susceptibles d'être affectées par l'ombrage en cause -, ou la corniche du requérant, - elle-même en mesure de causer de l'ombrage à sa propre habitation -. Ainsi, une comparaison des différences d'ombres entre la situation existante et celle résultant de la construction du toit à double versants, montre que les seuls ombrages apparaissent à l'époque des 21 mars et septembre vers midi pour l'annexe et vers 14h pour le bâtiment principal (aggravation de l'ombrage) et 21 juin vers 12h30 (ombrage sur la moitié de la fenêtre de l'annexe).

Partant, au vu de l'imprécision du grief relatif à la perte d'ensoleillement et en l'absence de tout élément probant à l'appui de celui-ci, le collège communal pouvait souscrire aux conclusions de l'expert qui a estimé que la perte d'ensoleillement du requérant était "tout à fait bénigne sur la durée totale de l'année et sans importance réelle vu l'affection du local : salle de bains".

L'absence de réponse suffisante à cette remarque de la réclamation n'est donc pas établie.

En ce qui concerne la perte d'échappée visuelle, causée par le rehaussement du garage, l'acte attaqué répond comme suit :

" Les plaignants se plaignent également d'une perte de vue oblique vers le haut de la rue de Gozée depuis plusieurs pièces, sans préciser lesquelles.

D'après les demandeurs de permis, une de ces pièces serait une salle de bain et la très grande majorité des pièces donnant à rue disposent de rideaux et tentures, tirés en permanence, ce qui est relativement logique, compte tenu de l'intensité de trafic sur la rue de Gozée de manière à préserver leur intimité.

La vue sur celle-ci n'a par ailleurs rien d'exceptionnel de sorte que ce grief paraît inexistant.

Ils disposent toujours d'une vue droite et oblique vers le bas de la rue de Gozée".

Cette motivation répond de manière suffisamment précise aux observations du requérant. Le reportage photographique qu'il a lui-même déposé confirme les indications précitées.

L'absence de réponse à cette remarque de la réclamation n'est donc pas établie.

En ce qui concerne la question des droits civils et de l'absence de caractère rectiligne de l'axe de mitoyenneté sur l'ensemble du pignon commun, l'acte attaqué répond comme suit :

" 2. Problème d'alignement du bâtiment des DEWEZ au niveau de la limite mitoyenne.

Les plaignants évoquent à cet égard un problème civil concernant la mitoyenneté d'un mur. Il ne revient pas au Collège Communal de trancher ce litige civil.

Nous constatons en tout cas que les plaignants précisent que les consorts DEWEZ «ont préféré remonter un mur porteur à l'intérieur de leur garage afin de contourner ce problème lors du rehaussement de leur garage en 2009».

Il semble en ressortir que la construction telle qu'elle est érigée actuellement ne pose donc pas de problème en termes de mitoyenneté puisque les consorts DEWEZ n'auraient pas pris appui sur le mur litigieux.

Le Collège Communal ne doit donc pas analyser plus avant cette problématique indépendante de la question urbanistique.

Il en va de même du caractère inesthétique d'un éventuel désaxement de la toiture à double versant.

Il faut rappeler que dans le cadre de la première demande de permis de 2008, les plaignants contestaient la toiture plate, finalement autorisée par le Ministre et construite, au motif qu'elle ne s'intégrait nullement au bâti existant alors qu'ils plaident actuellement pour le maintien de cette toiture plate.

S'agissant du problème de droit civil visé en l'espèce, cette réponse est adéquatement motivée.

Si le Conseil d'État admet, dans certains cas, que l'autorité qui délivre le permis déroge à la règle et connaisse de litiges de droit civil, la partie adverse a relevé, à cet égard, qu'en l'espèce, le problème ne se pose pas puisque les intervenants ont veillé à ne pas prendre appui sur le mur mitoyen. Le requérant ne conteste pas cette affirmation, ayant lui-même écrit dans sa réclamation que les intervenants avaient procédé de la sorte pour "contourner ce problème".

Quant à la question du désaxement de la toiture, si la partie adverse semble indiquer qu'elle n'entend pas examiner le "caractère inesthétique d'un éventuel désaxement de la toiture à double versant", elle souligne toutefois les revirements d'attitude du requérant qui a, dans un premier temps, critiqué le principe d'une toiture plate, avant de remettre en cause l'alternative de la toiture à double versant. La partie adverse a, ainsi, illustré son propos énoncé plus haut, s'agissant du caractère "très relatif" des avis d'ordre esthétique. Quant à la "troisième alternative" évoquée par le requérant dans son dernier mémoire, à savoir l'absence de rehausse,

solution préférée par le requérant, il y a lieu de rappeler qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de la partie adverse.

Partant, celle-ci a adéquatement répondu à la critique du requérant sur ce point.

Le requérant ne démontre pas davantage que la partie adverse n'aurait pas statué en connaissance de cause, eu égard à d'éventuelles erreurs dans les plans quant au caractère rectiligne de la rive de toiture. Par le motif rappelé ci-avant, la partie adverse a bien fait apparaître qu'elle était consciente du problème soulevé par le requérant dans sa réclamation. Il y a lieu de rappeler que la note de l'architecte du requérant, sans doute plus précise quant aux conséquences de ces éventuelles erreurs, est postérieure à l'acte attaqué et ne devait donc pas être rencontrée dans la motivation de celui-ci.

L'absence de réponse à ces remarques de la réclamation n'est donc pas établie.

En ce qui concerne les soucis causés par la prolongation de la toiture du bâtiment principal, l'acte attaqué répond ce qui suit :

" 3. La prolongation de la toiture du bâtiment principal poserait des soucis pour plusieurs raisons.

Les plaignants reviennent avec leur grief de déficit d'ensoleillement et de luminosité sur lequel le Collège a déjà pris position.

Les plaignants reprennent également l'avis de la Commission des Recours de la Région Wallonne qui avait jugé qu'une toiture plate était parfaitement intégrée dans le paysage des toitures.

On en revient ici à la contradiction des plaignants entre l'option qu'ils défendaient dans le cadre du premier projet de 2008 et celle qu'ils défendent actuellement.

La Commission d'Avis sur les Recours a certes estimé que la toiture plate qui est actuellement construite était intégrée au bâti existant; contrairement à ce que semblent affirmer les plaignants, elle n'a pas précisé qu'une toiture à double versants ne serait pas du tout intégrée au bâti existant.

La Commission se référait à la diversité de toitures dans les environs sans pour autant condamner l'intégration d'une toiture à double versants.

Les plaignants abordent encore une fois un problème esthétique qui est très relative, au surplus dans le cadre d'une hypothèse de prolongation de la toiture de leur propre bâtiment principal.

Le Collège Communal n'a bien évidemment pas à se pencher sur une telle hypothèse".

Cette motivation répond de manière suffisamment précise aux observations du requérant. Il en est tout particulièrement ainsi du changement d'avis de la commission d'avis sur les recours, qui n'avait pas exclu la bonne intégration dans l'environnement bâti local du projet antérieur de toiture plate, dans son premier avis. De même, l'acte attaqué qualifie très justement d'"hypothèse" le projet du requérant de rehausser sa propre toiture, hypothèse sur laquelle l'autorité n'a pas à se prononcer.

En ce qui concerne le problème esthétique lié à l'élévation du mur débordant en zone de voirie, l'acte attaqué précise, à ce sujet, ce qui suit :

" Enfin, les plaignants évoquent des avis d'ordre esthétique, ce qui est très relatif, le Collège estimant que le rehaussement et la pose d'une brique uniforme sur la façade à rue est de nature à améliorer la situation précédente".

Cette motivation répond de manière suffisamment précise aux observations du requérant. Ce dernier ne démontre pas que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation sur ce point.

En ce qui concerne le balcon en bois et les matériaux utilisés, l'acte attaqué répond ce qui suit :

" 4. La demande de dérogation est erronée pour l'utilisation de matériaux en bois en zone d'habitat fermé (HF).

Le Collège Communal a déjà indiqué ci-dessus que le balcon et le brise-vue ne se situent en effet pas en zone d'habitat fermé mais bien en zone de recul et qu'aucune prescription en matière de matériaux n'est prévue dans cette dernière zone, de sorte que la demande de dérogation à cet égard était inutile.

Le Collège constate que les plaignants sont d'accord sur la zone où se situe le balcon.

La question de la justification de ce balcon par rapport aux besoins de la famille DEWEZ n'a pas à être tranchée par le Collège. C'est le demandeur de permis qui exprime ses souhaits et le Collège Communal qui les accepte ou non.

En l'espèce, le Collège ne s'oppose pas à ce balcon qui est bien intégré à son environnement, d'autant qu'il se trouve en façade arrière.

L'opposition des plaignants vient plus d'un problème de voisinage, voire d'un problème d'ordre civil mais les plaignants ne semblent pas contester la légalité de ce balcon au regard du Code civil.

On n'aperçoit pas non plus en quoi ce balcon serait contraire à la prescription 1.1.3. du P.C.A. n° 1A dans la mesure où le balcon n'empêche pas une simplicité de volume comme en l'espèce, où le balcon est adapté à la zone d'habitat dans laquelle il se trouve au niveau du plan de secteur et qui jouit d'une dérogation par rapport à la zone de recul reprise au P.C.A. n° 1A".

Cette motivation répond de manière suffisamment précise aux observations du requérant, assez confuses au demeurant, étant entendu que ce dernier ne démontre pas que la partie adverse aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en répondant de la sorte.

Enfin, en ce qui concerne les travaux prétendument exécutés sans les autorisations requises par les intervenants, l'acte attaqué fait valoir à juste titre ce qui suit :

" Les éventuelles infractions urbanistiques dans le chef des consorts DEWEZ sont totalement indépendantes de la présente demande.

A suivre le raisonnement des plaignants, l'auteur d'une infraction urbanistique ne pourrait plus demander d'autre permis d'urbanisme avant d'avoir éventuellement régularisé toutes les infractions même si elles n'ont pas trait, comme en l'espèce, à la rehausse litigieuse.

Il n'y a dès lors pas lieu d'y réserver une quelconque suite dans le cadre de la présente demande de permis au même titre que le rappel historique des plaignants qui est sans pertinence par rapport à la demande de permis actuel".

Cette motivation répond de manière suffisamment précise aux observations du requérant qui ne démontre pas le lien d'interdépendance entre les prétendues infractions et le projet autorisé.

En conclusion, le troisième moyen n'est pas fondé.

VII. Indemnité de procédure

Les parties intervenantes sollicitent la condamnation de la partie requérante à une indemnité de procédure de 1680 euros, étant, selon elle, le "montant maximum selon l'article 67 du règlement de procédure, augmenté de 20 % sur base de l'article 68, § 2".

Dès lors que l'article 30/1, § 2, alinéa 4, tel qu'inséré par la loi du 20 janvier 2014 dans les lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, dispose, en sa dernière phrase, que "les parties intervenantes ne peuvent être tenues au paiement ou bénéficier de cette indemnité", il n'y a pas lieu de faire droit à leur demande.

**PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Les dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge de la partie requérante, à concurrence de 400 euros et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le quatorze mars deux mille dix-sept, par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Cécile BERTIN,	greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.