

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n^o 240.319 du 22 décembre 2017

A. 219.273/XIII-7674

En cause : 1. **D'ADDARIO** Mauro,
 2. **GUERRA** Mirella,
 ayant tous deux élu domicile chez
 Me Frédéric van den BOSCH, avocat,
 rue de la Procession 25
 1400 Nivelles,

contre :

la Commune de Seneffe,
ayant élu domicile chez
Mes Laurence de MEEÛS et
Maya TABET, avocats,
chemin du Stocquoy 1
1300 Wavre.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 18 mai 2016, Mauro D'ADDARIO et Mirella GUERRA demandent l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 7 mars 2016 à Gilles GONDRY et Caroline LIEGEOIS par le collège communal de Seneffe pour la transformation d'une habitation, la construction d'une piscine et l'aménagement des abords concernant un bien situé à Seneffe, rue de Renissart 49, cadastré 1^{ère} division, section D, n^o 662s.

II. Procédure

Par une requête introduite le 17 octobre 2016, les requérants demandent la suspension de l'exécution du même acte.

Un arrêt n^o 237.366 du 14 février 2017, a rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 7 mars 2017 par les parties requérantes.

Les parties requérantes ont déposé un mémoire ampliatif.

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 31 octobre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 7 décembre 2017 à 9.30 heures.

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

Me Luca CECI, loco Me Frédéric VAN DEN BOSCH, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et Me Francis HAUMONT, loco Mes Laurence de MEEÛS et Maya TABET, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

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

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

Les faits ont été exposés dans l'arrêt n° 237.366, du 14 février 2017, précité.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèse des parties

A. La requête et le mémoire ampliatif

Le premier moyen est pris de la violation des articles 113 et 114 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), des prescriptions du permis de lotir du 19 juillet 1990, de l'article 330 du CWATUP, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs,

du principe de bonne administration, de l'insuffisance et de la contradiction dans les motifs et de l'excès de pouvoir,

- en ce que l'acte attaqué octroie plusieurs dérogations aux prescriptions du permis de lotir du 19 juillet 1990, applicable pour la parcelle concernée, sans respecter la procédure d'octroi des dérogations et les conditions visées aux articles 113 et 114 du CWATUP et,
- en ce que l'acte attaqué autorise la réalisation d'un projet impliquant de nombreuses dérogations aux prescriptions du permis de lotir du 19 juillet 1990 sans aucune motivation adéquate,
- alors que, première branche, lorsqu'elle octroie une dérogation aux prescriptions d'un permis de lotir, l'autorité doit respecter les conditions fixées aux articles 113 et 114 du CWATUP et, notamment, justifier et motiver le caractère exceptionnel de la dérogation et la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale et,
- alors que, deuxième branche, la demande de permis d'urbanisme ne vise pas l'intégralité des dérogations engendrées par le projet, que celles-ci n'ont donc pas toutes été soumises à l'application de la procédure d'octroi des dérogations visée par les articles 113 et 114 du CWATUP, que toutes les dérogations n'ont pas été soumises à enquête publique et qu'en octroyant des dérogations qui n'ont pas été demandées, la partie adverse a outrepassé sa compétence et commis un excès de pouvoir et,
- alors que, troisième branche, l'acte attaqué n'est pas motivé de manière adéquate quant à la prise en considération des réclamations formulées dans le cadre de l'enquête publique et,
- alors que, quatrième branche, l'ensemble des dérogations engendrées par le projet remet en question les options urbanistiques et architecturales du permis de lotir.

Les dérogations au permis de lotir visées par les parties requérantes dans la première branche du moyen concernent la piscine dans la zone de cours et jardins, le débordement partiel de la zone de stationnement dans la zone de dégagement latéral *non aedificandi*, la création d'une toiture plate-forme en débordement de la cuisine, la construction d'un second abri de jardin et les parements des murs.

Dans la deuxième branche, les parties requérantes reprochent à l'acte attaqué de ne pas identifier la dérogation relative à la modification du relief du sol en ce qui concerne le dégagement latéral *non aedificandi*.

B. Le dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse, qui n'a pas déposé de mémoire en réponse, revient sur trois des dérogations visées dans la première branche du moyen. Elle estime que l'acte attaqué, dont elle rappelle la teneur, est adéquatement et longuement motivé sur ces points. Elle soutient que ces dérogations sont justifiées *in concreto* eu égard à la parcelle spécifique des demandeurs de permis et à leur projet et que rien n'indique que celles-ci pourraient s'appliquer à l'ensemble du lotissement.

Elle ajoute que les parties requérantes opposent leur propre conception du bon aménagement des lieux, sans démontrer ni n'invoquer du reste une erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant de la deuxième branche, elle affirme qu'il est erroné de prétendre que le relief accidenté du terrain requiert une modification du relief du sol qui aurait nécessité une dérogation. Elle renvoie à l'article 84, § 1^{er}, 8^o, du CWATUP qui impose un permis pour modifier sensiblement le relief du sol et fait valoir que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation pour déterminer dans chaque cas l'importance de la modification envisagée, celle-ci devant s'apprécier en fonction de l'ensemble des caractéristiques du terrain. Se référant à l'arrêt n^o 82.896 du 14 octobre 1999, elle soutient qu'au vu des importants nivellements du terrain qui est fort accidenté et du fait qu'il s'agit d'un simple terrassement préalable à tout aménagement, le collège communal a pu estimer qu'il n'y avait pas modification sensible du relief du sol nécessitant un permis et *a fortiori* une dérogation. Elle constate que les parties requérantes n'invoquent pas une erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant de la quatrième branche, elle soutient que "le projet ne relève pas d'une révision de tout le permis de lotir". Selon elle, la dérogation relative à la piscine, "de même que toutes les autres sont justifiées *in concreto* eu égard à la parcelle spécifique des demandeurs de permis" et "rien n'indique qu'elles pourraient s'appliquer à l'ensemble du lotissement".

C. Le dernier mémoire des parties requérantes

S'agissant de la troisième branche, les parties requérantes maintiennent que l'acte attaqué n'est pas adéquatement motivé quant à la prise en compte de la

réclamation formulée dans le cadre de l'enquête publique et se réfèrent à leurs écrits de procédure.

IV.2. Examen

L'arrêt n° 237.366 du 14 février 2017, rendu dans le cadre de la demande de suspension, a jugé comme suit :

" V.1.2.1. Le droit applicable

Il y a lieu d'observer tout d'abord qu'il n'est soutenu ni par les requérants ni par l'auteur de l'acte attaqué que le permis de lotir a perdu sa valeur réglementaire par application de l'article 109 du décret du 30 avril 2009 modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, le décret du 11 mars 1999 relatif au permis d'environnement et le décret du 11 mars 2004 relatif aux infrastructures d'accueil des activités économiques. *Prima facie*, cet article doit être tenu en dehors des débats.

Les articles 113 et 114 du CWATUPE disposent comme suit :

« Art. 113. 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° 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 [...]

Art. 114. Pour toute demande de permis qui implique l'application des dispositions de la présente section, une ou plusieurs dérogations peuvent être accordées, à titre exceptionnel, pour autant que la demande soit préalablement soumise aux mesures particulières de publicité déterminées par le Gouvernement ainsi qu'à la consultation visée à l'article 4, alinéa 1^{er}, 3^o.

Sur avis préalable du fonctionnaire délégué, le collège communal accorde toute dérogation qui porte exclusivement sur les prescriptions d'un règlement communal d'urbanisme, d'un plan communal d'aménagement ou d'un permis de lotir ainsi qu'aux prescriptions d'un permis d'urbanisation visées à l'article 88, § 3, 3^o, sauf lorsque la demande porte sur des actes et travaux visés à l'article 127, § 1^{er}.

Dans les autres cas, toute dérogation est accordée par le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué».

La faculté de déroger ou de s'écarter d'un permis de lotir n'est pas purement discrétionnaire. Pour être admise, la dérogation à un document à valeur réglementaire doit être spécialement permise par le législateur ou l'auteur de la règle. Les dispositions dérogatoires s'interprètent toujours de manière restrictive. Décider autrement heurterait l'égalité des citoyens devant la loi et permettrait à l'autorité qui recourt à la dérogation de vider la norme principale de sa substance en méconnaissance des règles de compétence et de procédure qui gouvernent sa modification. En outre, une dérogation, décidée par un acte individuel, ne peut pas porter atteinte aux éléments essentiels du document d'urbanisme à valeur réglementaire, ni se révéler inconciliable avec les objectifs d'aménagement du territoire ou urbanistiques de celui-ci. En d'autres termes, la dérogation accordée

ne peut pas conduire à la dénaturation du plan ou du règlement, c'est-à-dire qu'il doit conserver, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application. En ce sens, le législateur établit à l'article 113 diverses conditions d'admission de la dérogation qui expriment l'interdiction de dénaturer les règles auxquelles il est dérogé. En effet, s'agissant des dérogations à un permis de lotir à l'occasion de la délivrance d'un permis d'urbanisme, l'article 113 établit que celles-ci peuvent porter sur les prescriptions de ce permis de lotir, mais qu'elles doivent être compatibles avec la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique. Il en résulte que si, pour la réalisation d'un projet déterminé, il y a lieu de porter atteinte aux options fondamentales d'un permis de lotir, ce dernier doit être modifié en application de la procédure de modification.

En outre, il faut que le projet dérogatoire respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage.

La dérogation étant admissible, l'autorité administrative doit faire de celle-ci 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 ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel. Le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. Il faut que l'administration explique que le projet dérogatoire n'est pas admis par facilité, mais que la dérogation conduit en l'espèce à un résultat meilleur que l'application de la règle.

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.

V.1.2.2. Examen de la première branche

a. Première dérogation

La première dérogation critiquée par les requérants est celle accordée pour la construction de la piscine en zone de cours et jardins.

La prescription du permis de lotir relative à la zone de cours et jardins contient ce qui suit :

« VIII. Zone de cours et jardins [...] B. Dans cette zone, une seule construction est permise par parcelle, à choisir parmi les cas suivants » : une serre ou un abri de jardin de 10 m² maximum, une serre ou une véranda accolée à l'arrière de l'habitation principale dont la profondeur ne peut dépasser 3,50 mètres.

À cet égard, la dérogation est motivée comme suit dans le permis attaqué :

« Considérant en l'espèce que la piscine serait implantée en arrière-jardin à environ 23 mètres de la limite parcellaire gauche et à environ 7 mètres de la limite parcellaire droite; qu'elle ne sera donc absolument pas visible depuis le voisinage, ni depuis la voie publique; qu'en outre, ses dimensions sont faibles par rapport à la superficie du terrain et qu'elle est totalement intégrée au relief de celui-ci ainsi qu'il résulte des plans déposés dans le cadre de la demande;

Considérant en l'espèce, que la parcelle est inscrite en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et se trouve dans un lotissement;

Considérant que l'aménagement d'une piscine dans la zone de cours et jardins d'un tel lotissement est compatible - et fait même partie des aménagements 'classiques' - avec de telles zones et de tels lotissements, bien qu'un tel aménagement soit en l'espèce dérogatoire dans le cas présent;

Considérant que selon le CWATUP, les piscines sont considérées comme des actes de minime importance, puisqu'en son article 262, 5^o, c, il précise :

' sont dispensés du permis d'urbanisme tout aménagement, réalisé en zone d'habitat à caractère rural qui vise par propriété, la construction d'une piscine non couverte à usage privé d'une superficie maximale de 50,00 m²;

Considérant que le projet de piscine répond aux conditions de cet article du Code;

Considérant que seule une partie de la piscine se trouve en zone de cours et jardins, que le solde est situé dans la zone de bâtisse;

Considérant de plus que la piscine, enterrée, ne sera pas couverte et n'aura donc aucun impact visuel;

Considérant, compte tenu de la surface importante de la parcelle, que la construction de la piscine paraît adéquate; que cette dérogation ne dénature donc pas le permis de lotir puisqu'elle ne serait octroyée qu'à titre exceptionnel, au regard des caractéristiques particulières au terrain des demandeurs, à savoir sa surface importante ainsi que le caractère totalement privé et invisible de cette piscine, tant depuis le voisinage que depuis la voie publique;

Considérant que l'avocat du réclamant ne précise pas en quoi l'aménagement d'une piscine porte atteinte à une donnée essentielle du lotissement».

Le lotissement litigieux ne compte que trois lots : le lot 2, objet de l'acte attaqué, d'une superficie de 19 ares, le lot 1 d'une superficie de 22 ares, appartenant aux requérants, et le lot 3 d'une superficie de 14 ares.

Au regard de l'article 113, précité, l'autorité n'établit pas ce que sont la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale du lotissement en question, alors qu'elle doit permettre de vérifier que l'admission d'une construction non prévue en zone de cours et jardins se heurte à une prescription du permis de lotir et non à une option. La lecture des dispositions précises du permis de lotir ne permet pas d'admettre comme évidente que l'absence de prévision d'une piscine ne serait qu'une affaire de prescription et non, plus fondamentalement, une question d'option indérogeable. L'affirmation suivant laquelle la présence d'une piscine en zone de jardins est classique est peut-être exacte s'agissant d'une zone d'habitat ordinaire, mais semble inexacte s'agissant des prescriptions des lotissements en général et du lotissement en question en particulier, où le permis de lotir détermine très précisément l'affectation de la zone de jardins. Un tel motif de l'acte attaqué, général, révèle plutôt que c'est le permis de lotir qu'il aurait fallu modifier avant d'octroyer le permis d'urbanisme litigieux. Un tel motif revient à justifier une dérogation aux prescriptions d'un permis de lotir uniquement parce que ses options sont jugées dépassées. Il révèle que la dérogation sollicitée touche davantage aux options qu'aux prescriptions et requerrait la modification du permis de lotir. Il s'ensuit, *prima facie*, que l'admission de la piscine au regard de l'article 113 n'est pas établie.

La constatation que la condition d'intégration paysagère est remplie ne dispense pas de cet examen préalable de l'admission d'une dérogation relative à une piscine au regard de l'article 113.

Ensuite, au regard de l'article 114, l'autorité reste en défaut d'exposer valablement comment cette construction n'est pas admise par facilité, et conduirait en l'espèce à un meilleur aménagement du territoire que l'application de la règle. En effet, elle justifie l'admissibilité de cette construction au regard des dispositions du CWATUPE, alors qu'en l'espèce ce sont les dispositions du permis de lotir qui prévalent, qui servent de référence au bon aménagement des lieux et qui ne tolèrent dans la zone de cours et jardins que certains types d'équipements à la condition qu'il n'y en ait qu'un seul (serre, abri de jardin ou véranda). *Prima facie*, le caractère exceptionnel de la dérogation n'est pas adéquatement motivé.

Enfin, l'argument tiré de l'article 262 est sans pertinence en l'espèce. L'article 262, 5^o, du CWATUPE qui dispense certaines piscines de permis d'urbanisme ne peut s'appliquer à un permis qui appelle une dérogation à un permis de lotir. En effet, en l'absence de permis d'urbanisme autorisant le projet, la construction de la piscine constituerait une infraction urbanistique en application de l'article 154, alinéa 1^{er}, 4^o, qui vise ceux qui «enfreignent de quelque manière que ce soit les prescriptions des plans de secteur ou [...] des permis de lotir». La situation de ces personnes serait moins favorable que celles pour lesquelles un permis d'urbanisme est requis si l'on s'en tient à l'interprétation littérale de l'article 262 puisqu'elles ne pourraient pas bénéficier d'une dérogation à un plan d'aménagement ou un permis de lotir alors que les articles 113 et 114 du CWATUPE ouvrent cette possibilité dans les hypothèses où un permis d'urbanisme est requis. Il y a dès lors lieu de conclure que, dans les cas où les travaux dispensés de permis d'urbanisme dérogent à des prescriptions réglementaires telles que celles énumérées à l'article 113, précité, l'article 262 ne s'applique pas.

Il s'ensuit que la critique de la première dérogation est sérieuse.

b. Deuxième dérogation

La deuxième dérogation critiquée par les requérants porte sur le débordement partiel de la zone de stationnement dans la zone de dégagement latéral *non aedificandi*, afin de permettre l'aménagement d'une zone de stationnement pour un véhicule (la première demande de permis permettait le stationnement de deux véhicules).

À cet égard, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que l'élargissement du dégagement latéral est également réduit et ne permet plus que le stationnement temporaire d'un seul véhicule; qu'un débordement de $\pm 1,5$ de la zone dans la zone de dégagement latéral est nécessaire; que cet élargissement représente un empiètement de $\pm 10 \text{ m}^2$ dans cette zone *non aedificandi*;

[...]

Considérant que l'agrandissement de l'accès latéral est prévu très largement en zone capable de bâtisse; que seule une petite partie de celui-ci est située dans la zone de dégagement latéral;

Considérant que l'élargissement du dégagement latéral le long du pignon Nord est également réduit par rapport au permis précédent faisant l'objet du recours au Conseil d'État, et ne permet plus que le stationnement temporaire d'un seul véhicule; qu'un débordement de $\pm 1,5 \text{ m}$ de largeur dans la zone de dégagement latéral est nécessaire pour permettre l'accès à cette zone; que cet élargissement ne représente qu'un empiètement de $\pm 10 \text{ m}^2$ dans cette zone *non aedificandi*;

Considérant que la zone d'accès latéral n'est constituée d'aucun volume construit; que le paysage et l'implantation de l'habitation ne sont donc en aucun cas modifiés ou affectés;

Considérant toujours selon l'article 262, 5^o, du CWATUP que '... sont dispensés du permis d'urbanisme ... tout aménagement réalisé en zone d'habitat ... qui vise ... la création de chemins et de terrasse au sol';

Considérant en l'espèce, que la parcelle est inscrite en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et se trouve dans un lotissement; que l'aménagement d'une zone d'accès latéral légèrement plus importante qu'actuelle est non seulement compatible avec la destination des lieux mais elle fait partie des aménagements 'classiques' de telles zones;

Considérant que le simple dégagement d'une partie de l'accès à cet espace représente une dérogation mineure qui n'est certainement pas de nature à remettre en cause ou à ébranler sa compatibilité avec la destination générale de la zone d'habitat à caractère rural et les options urbanistiques et architecturales du lotissement;

Considérant que compte tenu de l'implantation de la maison par rapport au terrain et de la zone de bâtisse prévue au plan de lotissement, une zone d'accès latérale (permettant le stationnement éventuel d'un véhicule privé) ne pouvait s'envisager qu'en dépassant légèrement de la zone *non aedificandi*;

Considérant que cette dérogation n'est par ailleurs pas telle qu'elle dénaturerait le permis de lotir car elle est liée aux contraintes propres au terrain des demandeurs en particulier, à savoir : la forme de la parcelle, et l'implantation de la maison sur celle-ci;

Considérant de plus que cet espace à usage exclusivement privatif n'est pas de nature à causer de quelconque nuisance pour le voisinage, en tous cas pas plus que si la zone de dégagement avait été 100 % respectée;

Considérant que contrairement à ce que précise l'avocat du réclamant, il n'y aura pas d'aménagement d'un parking supplémentaire dans la zone *non aedificandi*;

Considérant en effet que la zone de stationnement éventuelle le long du pignon Nord se trouve dans la zone de bâtisse; que seul l'accès à cette zone nécessite un empiètement de $\pm 1,5$ m dans la zone *non aedificandi*;

Considérant que l'avocat du réclamant précise que 'la réduction de la distance de dégagement latéral, ... engendrera des nuisances importantes pour mes clients (notamment des troubles sonores)';

Considérant qu'il est difficile d'imaginer les troubles sonores qu'un empiètement de $\pm 1,5$ m dans la zone *non aedificandi* pourrait entraîner d'autant plus que l'avocat du réclamant ne donne aucune précision;

Considérant que l'avocat du réclamant précise qu'il existe par ailleurs des alternatives qui justifient que le projet ne soit pas réalisé en dérogation' mais n'en précise aucune».

Prima facie, ces motifs ne sont pas adéquats. En effet, s'il est exact que l'espace de parking pour un véhicule sera implanté en zone capable, il n'en demeure pas moins que pour accéder à cet espace de stationnement, il faut construire un chemin d'accès qui empiète sur la zone *non aedificandi* latérale, laquelle devrait être laissée libre de toute construction, y compris de celle d'un chemin d'accès.

Si une zone *non aedificandi* latérale est imposée dans les prescriptions du permis de lotir, c'est précisément pour préserver la tranquillité entre les lots, en empêchant toute construction entre les parcelles qui pourrait engendrer des nuisances (notamment visuelles ou sonores) pour les voisins.

À cet égard, il convient de rappeler que 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. Justifier l'aménagement d'un chemin d'accès par son caractère classique ou la référence à la zone d'habitat à caractère rural n'est pas pertinent dans la mesure où les prescriptions du permis de lotir édictent précisément l'interdiction de toute construction dans cette zone, y compris les chemins d'accès.

Le fait que la dérogation soit de faible ampleur et ait un impact limité n'est pas une circonstance suffisante, l'autorité devant 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. Quant au caractère limité et de faible ampleur de la dérogation accordée, cet élément devrait au contraire conduire au respect de la règle plutôt qu'à son dépassement. En l'espèce, les motifs de bon aménagement des lieux qui convainquent la partie adverse de déroger au caractère *non aedificandi* de la zone latérale tiennent au fait qu'il serait impossible d'accéder à la nouvelle place de parking créée dans la zone capable sans agrandir de 1,50 mètre dans le dégagement latéral. Si l'on comprend ainsi la nécessité de la dérogation prise isolément, la partie adverse reste en défaut d'exposer la nécessité de créer une nouvelle place de parking sur ce côté de la maison, alors que les bénéficiaires du permis disposent déjà d'un double garage, d'emplacements à l'avant de la maison et que la rue de Renissart offre des zones de stationnement en accotement sur la voirie. Dès lors, sur ce point, l'acte attaqué ne contient pas les considérations de fait servant de fondement à la décision, alors que 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.

La partie adverse reste en défaut de démontrer la nécessité d'une place de stationnement supplémentaire et ne démontre dès lors pas pourquoi le respect de la règle était impossible. En cela, elle ne justifie pas de la nécessité de s'écarter des prescriptions du permis de lotir.

Enfin, la justification liée aux contraintes propres au terrain des demandeurs n'est pas davantage adéquate. D'une part, la forme de la parcelle n'a rien de particulier, il s'agit d'une parcelle rectangulaire et parallèle à la voirie, sans contrainte spécifique. Quant à l'implantation particulière de l'habitation des requérants sur la parcelle, il s'agit d'un choix qu'ils ont fait en connaissance des limites *non aedificandi* imposées par le permis de lotir et non d'une contrainte extérieure, de sorte que ce motif ne paraît pas suffisant pour justifier le caractère exceptionnel de la dérogation accordée.

Contrairement à ce que soutient la commune de Seneffe, la dérogation accordée est de nature à causer une nuisance pour le voisinage dans la mesure où elle permet l'accès à une zone de stationnement située entre les parcelles des lots n° 1 et n° 2 du lotissement. Il n'est dès lors pas exact d'énoncer que «cet espace à usage exclusivement privatif n'est pas de nature à causer de quelconque nuisance pour le voisinage, en tout cas pas plus que si la zone de dégagement avait été 100 % respectée». Au contraire, si la zone de dégagement avait été 100 % respectée, il n'y aurait pas d'emplacement de parking à cet endroit, potentiellement source de nuisances.

Il s'ensuit que la critique de la deuxième dérogation est sérieuse.

c. Troisième dérogation

La troisième dérogation critiquée par les requérants porte sur la construction d'un second abri de jardin, alors que les prescriptions du permis de lotir n'en autorisent qu'un seul. De surcroît, ce second abri de jardin dépasse les dimensions autorisées et ne respecte pas les limites d'implantation.

À cet égard, l'acte attaqué est motivé comme suit :

« Considérant que le projet prévoit le placement d'un second abri de jardin préfabriqué en toiture plate implanté en arrière-jardin, caractérisé par un recul sur la limite latérale et arrière de 1 m au lieu des 3 m préconisés et d'une superficie de 15 m² (10 m² autorisés);

Considérant que ce petit volume à toit plat respecte les lignes de force du paysage et participe au bon aménagement des lieux de par son gabarit et son implantation;

Considérant en l'espèce que la parcelle est inscrite en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et se trouve dans un lotissement;

Considérant que le chalet existant étant réutilisé pour le placement des machineries nécessaires au bon fonctionnement de la piscine extérieure, il est nécessaire d'en implanter un second sur la parcelle; que son placement n'est pas de nature à compromettre la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone;

Considérant de plus que l'implantation de celui-ci à une distance moindre des limites parcellaires que préconisé permet de conserver une zone de jardin maximale sans perte d'espace importante et inutilisable derrière celui-ci; que l'abri est de plus placé au plus profond dans le jardin donnant sur la zone agricole arrière; que celui-ci ne sera donc ni visible de la rue, ni depuis les propriétés voisines et n'est pas susceptible d'engendrer un quelconque désagrément visuel;

Considérant que les dimensions de l'abri de jardin et sa superficie permettent de stocker les accessoires traditionnels d'entretien des abords extérieurs;

Considérant que la dérogation envisagée permet à la fois de respecter les lignes de force du paysage en rendant l'abri non visible depuis les espaces à rue ainsi que depuis les propriétés voisines et à la fois d'aménager un espace jardin arrière cohérent, sans perte d'espace physique et visuel».

Une partie de ces motifs n'est pas adéquate.

D'abord, la construction de ce second abri de jardin est justifiée par la construction de la piscine, alors qu'il ressort de l'examen de la première branche que la dérogation accordée pour cette piscine est sérieusement critiquable.

Ensuite, le caractère exceptionnel de la dérogation n'est pas valablement motivé : les prescriptions du permis de lotir imposent une superficie de 10 m², partant du postulat que cette superficie est suffisante pour stocker les accessoires traditionnels d'entretien des abords extérieurs et rien n'est dit sur la nécessité de devoir s'écarter, dans le cas d'espèce, de cette prescription générale.

En outre, quant au fait que l'abri de jardin est implanté à 1 mètre des limites parcellaires au lieu de 3 mètres, les motifs avancés expriment une intégration paysagère optimale en soulignant que l'abri sera invisible depuis les espaces à rue et depuis les propriétés voisines, ce qui est en soi une motivation admissible, mais

restent en défaut d'établir que cela n'aurait pas été le cas dans le respect de la règle imposée par le permis de lotir.

Enfin, il est tenu compte de l'intérêt des bénéficiaires du permis, en ce qu'il est indiqué que cette implantation permet de ne pas perdre de l'espace dans le jardin, tout en omettant de prendre en considération les propriétés voisines, alors même que 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.

Il s'ensuit que la critique de la troisième dérogation est sérieuse.

d. Quatrième dérogation

La quatrième dérogation critiquée à l'appui de cette branche du moyen porte sur la création d'une toiture plate-forme en débordement de la cuisine, alors que le permis de lotir précise que les toitures seront à versants avec faîtage et inclinaison minimum de 35° et maximum 50°.

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

« Considérant que le projet prévoit une petite toiture plate-forme sur le volume en débordement de la cuisine alors que le permis de lotir précise que les toitures seront à versants avec faîtage et inclinaison minimum de 35° et maximum 50°;

Considérant que ce volume à toit plat respecte les lignes de force du paysage et participe au bon aménagement des lieux de par son gabarit et son implantation;

Considérant que cette toiture plate permet justement de créer une transition plus nette avec la toiture inclinée et de créer une hiérarchie entre les différents volumes, tout en maintenant au bâtiment sa touche contemporaine;

Considérant que ce volume ne sera d'ailleurs nullement visible, ni par le voisinage, ni depuis la voie publique;

Considérant en l'espèce que la parcelle est inscrite en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur et se trouve dans un lotissement;

Considérant que la dérogation à l'inclinaison de ce volume de débordement de la cuisine n'est certainement pas de nature à compromettre la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone et les options urbanistique et architecturale;

Considérant que cette dérogation permettrait de récupérer un espace sous-plafond confortable et à un niveau équivalent avec le plafond existant de la cuisine;

Considérant que la dérogation présente donc un caractère exceptionnel puisqu'elle est nécessaire pour permettre aux demandeurs d'avoir une hauteur sous plafond homogène compte tenu de la situation existante dans leur habitation».

Les conditions d'intégration paysagère imposées par l'article 113 du CWATUPE sont respectées en l'espèce et les motifs avancés à cet égard paraissent suffisants et adéquats. Quant au caractère exceptionnel de la dérogation accordée, ces motifs permettent de comprendre que la dérogation n'a pas été accordée par facilité, mais pour obtenir un meilleur résultat en termes de hauteur sous plafond que ce que la règle imposait.

Il s'ensuit que la critique de la quatrième dérogation n'est pas sérieuse.

e. Cinquième dérogation

La dernière critique des requérants porte sur une dérogation relative aux parements des murs pour lesquels le permis de lotir impose la brique de terre cuite de ton rouge-brun. Cette dérogation n'est pas abordée par l'acte attaqué, alors que le projet prévoit l'utilisation de matériaux non conformes (couleur et ton gris foncé). Selon les requérants, il n'est pas possible de déterminer si cette dérogation a ou non été octroyée par l'acte attaqué.

À cet égard, l'acte attaqué indique que l'extension de la cuisine prévue de 9,7 mètres sur 4,5 mètres est réduite à sa plus simple expression en modifiant uniquement la verrière par une toiture plate et qu'il n'y a plus d'augmentation de surface.

Il se déduit de ces motifs qu'a priori aucune dérogation n'a été accordée s'agissant des parements des murs, de sorte qu'aucune motivation spécifique au regard des articles 113 et 114 du CWATUPE n'était requise.

Lorsque la partie adverse indique dans les motifs liminaires de l'acte attaqué que la demande de permis déroge aux prescriptions urbanistiques du lotissement en ce qui concerne l'enduit sur les murs de l'extension, elle commet une simple erreur matérielle, faisant probablement référence au permis précédent délivré dans cette affaire qui autorisait une extension de la cuisine à l'arrière de l'habitation existante.

Il s'ensuit que la critique de la cinquième dérogation n'est pas sérieuse.

En conclusion, la première branche du premier moyen est sérieuse en ce qui concerne les trois premières dérogations et non sérieuse en ce qui concerne les deux dernières.

V.1.2.3. Examen de la deuxième branche

L'auteur du permis attaqué reconnaît que, s'agissant de la zone de stationnement, «quelques modifications du relief du sol seront nécessaires pour pouvoir s'intégrer dans le terrain en pente». Il n'identifie cependant aucune dérogation aux prescriptions du permis de lotir à ce sujet, se limitant à cet égard à préciser que «le projet déroge aux prescriptions en ce qui concerne le débordement partiel dans la zone de dégagement latéral *non aedificandi*».

L'article I.A.2. du permis de lotir («zonage et expression architecturale») prescrit que la modification du relief du sol est interdite et l'article XI du permis de lotir («divers») prévoit que le relief du sol ne sera pas modifié, sans que soit précisé le type de modification visée (modification sensible ou non).

L'acte attaqué reconnaît qu'une modification du relief du sol sera nécessaire pour construire la nouvelle zone de stationnement. Il s'ensuit qu'une dérogation au permis de lotir était nécessaire pour autoriser le projet sur ce point. Le permis attaqué a été délivré sans que cette dérogation soit expressément identifiée, ni *a fortiori* motivée. *Prima facie*, il est illégal.

En conclusion, la deuxième branche du premier moyen est sérieuse.

V.1.2.4. Examen de la troisième branche

C'est à tort que les requérants soutiennent que l'acte attaqué ne serait pas adéquatement motivé quant à la prise en considération de leur réclamation formulée lors de l'enquête publique. Leur réclamation, envoyée le 4 novembre 2015, conteste les dérogations accordées pour la construction de la piscine et la zone de stationnement latérale. Or, l'acte attaqué, après avoir reproduit *in extenso* les termes de cette réclamation, expose les raisons pour lesquelles son auteur accorde des dérogations au permis de lotir tant pour la piscine que pour la réduction du dégagement latéral. Même si les requérants ne partagent pas le point de vue de la partie adverse quant à la nécessité d'accorder ces dérogations, ils peuvent trouver dans les motifs de l'acte attaqué une réponse suffisante à la réclamation qu'ils ont déposée lors de l'enquête publique.

En conclusion, la troisième branche du premier moyen n'est pas sérieuse.

V.1.2.5. Examen de la quatrième branche

L'examen de la première branche du moyen a permis d'établir que le projet litigieux relève de la modification du permis de lotir en ce qui concerne l'autorisation de construire une piscine en zone de cours et jardins.

Dans cette mesure, la quatrième branche du moyen est sérieuse.

En conclusion, le premier moyen est sérieux en ses première, deuxième et quatrième branches".

L'argumentation développée dans les derniers mémoires des parties requérantes et adverse ne remet pas en cause les conclusions de l'arrêt précité, qui garde toute sa pertinence.

Plus particulièrement, sur la première branche, contrairement à ce que soutient la partie adverse, rien dans la motivation de l'acte attaqué ne fait apparaître que la dérogation relative à la piscine n'aurait pas pu s'appliquer aux deux autres lots qui présentent des superficies comparables, le lot litigieux ne présentant pas de particularité par rapport à ces deux lots.

S'agissant du débordement dans la zone de dégagement latéral *non aedificandi* de la construction d'un chemin d'accès à la place de stationnement, la partie adverse reste notamment en défaut d'exposer de manière convaincante la nécessité de cet emplacement de parking supplémentaire. S'agissant du second abri de jardin autorisé, il y a lieu de rappeler qu'il est rendu nécessaire par l'occupation de l'abri existant par les machineries de la piscine construite sur la base d'une dérogation irrégulière au permis de lotir.

Sur la deuxième branche, il y a lieu de rappeler que, contrairement à l'article 84, § 1^{er}, 8^o, du CWATUP, qui soumet à permis d'urbanisme uniquement les modifications sensibles du relief du sol, les prescriptions du permis de lotir interdisent toute modification du relief du sol, quelle qu'elle soit. L'acte attaqué

indiquant lui-même que la création de la zone de stationnement impliquera "quelques modifications du relief du sol", une dérogation au permis de lotir aurait dû être accordée. Au vu des plans, qui révèlent la déclivité du sol à l'endroit considéré et les aménagements qui ont dû être opérés en conséquence en vue de l'aménagement d'un espace plane, ces "quelques modifications" ne peuvent être assimilées à un simple terrassement.

Le premier moyen est par conséquent fondé en ses première, deuxième et quatrième branches.

V. Second moyen

V.1. Thèse des parties

A. La requête, le mémoire ampliatif et le dernier mémoire des parties requérantes

Un second moyen est pris de la violation des articles 102 et suivants du CWATUP.

Les parties requérantes soutiennent que le projet des demandeurs, en ce qu'il comprend la construction d'une piscine en zone de cours et jardins, relève d'une modification du permis de lotir, alors que la procédure relative à la modification des permis de lotir, imposée par les articles 102 et suivants du CWATUP, n'a pas été respectée en l'espèce.

B. Dernier mémoire de la partie adverse

La partie adverse, qui relève que ce moyen rejoint la quatrième branche du premier moyen, renvoie à ses développements relatifs à cette branche du moyen.

V.2. Examen

Il résulte de l'examen de la première branche du premier moyen, auquel il est renvoyé, que la demande de permis d'urbanisme litigieuse avec dérogation aux prescriptions du permis de lotir est en réalité une demande de permis modificatif du permis de lotir.

Il s'ensuit que la procédure de modification des permis d'urbanisation telle que prévue par les dispositions du CWATUP visées au moyen aurait dû être suivie.

Le second moyen est fondé.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure de base. Il y a lieu de faire droit à leur demande et de la majorer, conformément à l'article 67, § 2, alinéa 1^{er}, du règlement général de procédure.

PAR CES MOTIFS, LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1^{er}.

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 7 mars 2016 à Gilles GONDRY et Caroline LIEGEOIS par le collège communal de Seneffe pour la transformation d'une habitation, la construction d'une piscine et l'aménagement des abords concernant un bien situé à Seneffe, rue de Renissart 49, cadastré 1^{ère} division, section D, n° 662s.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée aux parties requérantes, à la charge de la partie adverse.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 800 euros, sont également mis à la charge de la partie adverse.

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

Simone GUFFENS,
Michel PÂQUES,
Anne-Françoise BOLLY,
Cécile BERTIN,

président de chambre,
conseiller d'État
conseiller d'État,
greffier assumé.

Le Greffier assumé,

Le Président,

Cécile BERTIN.

Simone GUFFENS.