CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

LE PRÉSIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE SIÉGEANT EN RÉFÉRÉ

A R R Ê T

n^o 240.598 du 26 janvier 2018

A. 222.825/XIII-8089

En cause : **MARLIER** Sylvain,
ayant élu domicile chez
M^e Pierre MOËRYNCK, avocat,
avenue de Tervueren 34/27
1040 Bruxelles,

contre :

1. **la Ville de Mouscron,**
ayant élu domicile chez
M^e Benoît VERZELE, avocat,
drève Gustave Fache 3/4
7700 Mouscron,

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Xavier DRION, avocat,
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

Partie intervenante :

ROQUETTE Dominique,
ayant élu domicile chez
M^e Ignace BROUCKAERT, avocat,
rue de la Citadelle 57
7500 Tournai.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 3 août 2017, Sylvain MARLIER demande, d'une part, la suspension de l'exécution de la délibération du collège communal de la ville de Mouscron du 15 mai 2017 accordant à Dominique ROQUETTE un permis d'urbanisme tendant à démolir et reconstruire une habitation sur un bien sis rue des Perdrix 22 à Mouscron et, d'autre part, son annulation.

II. Procédure

Par une requête introduite le 19 septembre 2017, Dominique ROQUETTE demande à être reçu en qualité de partie intervenante.

Les parties adverses ont chacune déposé une note d'observations et un dossier administratif.

M. Luc DONNAY, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 de l'arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant le Conseil d'État.

Le rapport a été notifié aux parties.

Par une ordonnance du 30 octobre 2017, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 novembre 2017 à 10 heures.

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

M^e^ Valérie ELOY, loco M^e^ Pierre MOËRYNCK, avocat, comparaissant pour la partie requérante, M^e^ Quentin PAUWELS, loco M^e^ Benoît VERZELE, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e^ Yvan TOURNAY, loco M^e^ Xavier DRION, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e^ Kevin POLET, loco M^e^ Ignace BROUCKAERT, avocat, comparaissant pour la partie intervenante, ont été entendus en leurs observations.

M. Luc DONNAY, auditeur, a été entendu 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

1. Le 20 juin 2016, Dominique ROQUETTE introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à la démolition et à la reconstruction d'une habitation située rue des Perdrix 22 à Mouscron, sur une parcelle cadastrée, section A, 213 l.

Cette demande de permis est notamment accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et d'un "Rapport présentant les actes

et travaux projetés, les options architecturales et d'aménagement et motivations pour les dérogations éventuelles qui seraient sollicitées".

Situé en zone d'habitat au plan de secteur de Mouscron, le bien sur lequel sont projetées la démolition et la reconstruction figure également dans le périmètre d'un permis de lotir n° 10/54.007/116L. Cette parcelle est enclavée; son accès se réalise au départ de la rue des Perdrix, grâce à un chemin pavé sur lequel ce fonds bénéficie d'une servitude de passage.

La partie requérante est propriétaire d'une habitation sise Clos du Champs d'oiseaux n° 6 à Mouscron; ce bien borde la parcelle sur laquelle porte la demande de permis.

2. Par un courrier portant également la date du 20 juin 2016, la ville de Mouscron informe le demandeur de permis que sa demande est complète et recevable.

3. Sur la base de l'article 330, 11°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), une (première) enquête publique se tient du 21 juin au 6 juillet 2016; elle suscite le dépôt d'une observation et de trois réclamations, l'une d'elles introduite par la partie requérante.

4. Le 20 juillet 2016, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité (C.C.A.T.M.) de Mouscron émet sur le projet un avis favorable.

5. Par un courrier du 30 août 2016, le demandeur de permis introduit un (premier) jeu de plans modificatifs, ainsi qu'une nouvelle notice d'évaluation des incidences.

6. Sur la base de l'article 330, 11°, du CWATUP, une (deuxième) enquête publique se tient du 13 au 28 septembre 2016; elle suscite le dépôt de deux réclamations, dont l'une émane de la partie requérante.

7. Le 21 septembre 2016, la C.C.A.T.M. de Mouscron émet, à l'unanimité des voix, un avis favorable sur le (deuxième) projet.

8. Par un courrier du 29 septembre 2016, le demandeur de permis introduit un (second) jeu de plans modificatifs ainsi qu'un nouveau rapport urbanistique.

9. Sur la base de l'article 330, 11°, du CWATUP, une (troisième) enquête publique se tient du 11 au 26 octobre 2016; elle suscite le dépôt de trois réclamations, dont l'une émane de la partie requérante.

10. Le 12 octobre 2016, la C.C.A.T.M. de Mouscron émet, à l'unanimité des voix, un avis favorable sur le (troisième) projet; elle confirme cet avis le 26 octobre 2016.

11. Le 14 novembre 2016, le collège communal de Mouscron émet sur le projet un avis favorable conditionnel.

12. Le 29 décembre 2016, le fonctionnaire délégué donne un avis défavorable sur le projet.

13. À la suite de cet avis, l'architecte du demandeur de permis indique, par un courrier du 18 janvier 2017, que le projet est modifié de telle sorte que seules trois dérogations sont sollicitées (surface bâtie supérieure à 350 m^2, toitures plates et garage en sous-sol).

14. Le 15 mai 2017, le collège communal de Mouscron délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué.

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

Aux motifs que le fonctionnaire délégué a donné un avis défavorable et qu'il n'a pas été consulté sur la dernière version du projet, la seconde partie adverse sollicite sa mise hors cause.

Il est de jurisprudence bien établie que, compte tenu de l'importance particulière que revêt la participation de l'administration régionale dans la matière des permis d'urbanisme, il y a lieu de maintenir la Région wallonne à la cause, quelle qu'ait été l'opinion, favorable ou défavorable, émise par le fonctionnaire délégué sur le projet autorisé par le permis d'urbanisme délivré par une commune.

Partant, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de la Région wallonne d'être mise hors de cause.

V. Intervention

La requête en intervention introduite par Dominique ROQUETTE, bénéficiaire du permis, est accueillie.

VI. Conditions de la suspension

Conformément à l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, la suspension de l'exécution d'une décision administrative suppose deux conditions, une urgence incompatible avec le délai de traitement de l'affaire en annulation et l'existence d'au moins un moyen sérieux susceptible, *prima facie*, de justifier l'annulation de cette décision.

VII. Premier moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Le premier moyen est pris de la violation de "l'article 1er du CWATUP, de la violation des articles 2 à 6, 8, 9 et 12 de la Directive 2014/52/UE contenant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, des articles 4 à 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le livre Ier du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement et des articles D.62 à D.66 du Code de l'environnement, ainsi que de son annexe 6, 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".

Première branche

La partie requérante soutient que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis est lacunaire en ce que son auteur n'a pas examiné l'impact environnemental du projet compte tenu de l'aire de manœuvre et des emplacements de parcage, de la pompe à chaleur et du ruissellement.

S'agissant en particulier de cette dernière problématique, soulevée au cours de l'enquête publique, elle indique que son jardin est situé en contrebas du projet litigieux et est "inondé à chaque forte pluie du fait du déboisement massif du terrain projeté, par le titulaire du permis en prévision des travaux projetés".

Deuxième branche

La partie requérante considère que l'examen de solutions de substitution moins invasives effectué dans la notice est lacunaire.

Troisième branche

La partie requérante critique encore la notice en ce qu'elle ne contient pas de résumé [non] technique.

VII.2. Examen prima facie

Sur la première branche

La notice d'évaluation des incidences sur l'environnement est un document qui doit permettre à l'autorité devant accorder ou refuser un permis de le faire en toute connaissance de cause quant aux incidences sur l'environnement du projet soumis à autorisation. Dès lors, la notice doit contenir des renseignements complets, précis et exacts.

Toutefois, les défauts dont la notice serait affectée ne peuvent entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière n'a été accordée qu'en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant été complètement et exactement informée ni par la notice d'évaluation des incidences ni d'une autre manière.

S'agissant de l'aire de manœuvre et des emplacements de parking, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement renseigne une "zone de parking devant la maison; plusieurs emplacements (7 places) sont prévus à proximité de l'habitation future", outre les "deux places prévues dans le garage".

Était également joint à la demande de permis un "Rapport présentant les actes et travaux projetés, les options architecturales et d'aménagement et motivations pour les dérogations éventuelles qui seraient sollicitées", lequel a été complété au cours de l'instruction de la demande par un nouveau rapport et par un complément d'information apporté par le demandeur de permis. Le second rapport précise que "ces places de stationnement ne sont strictement pas destinées à une activité professionnelle mais sont justifiées par le fait que les propriétaires sont une famille recomposée ayant chacune trois enfants. [...] Le nombre d'emplacements de stationnement est justifié si l'on ne veut pas empiéter sur la servitude de passage ou sur le domaine public (rue des Perdrix)". Dans son courrier du 18 janvier 2017, l'architecte du demandeur de permis déclare renoncer à l'aire de manœuvre qui, figurant à 4 mètres de la limite de son terrain, se situait à proximité du terrain de la partie requérante.

L'auteur de l'acte entrepris a expressément reproduit ces informations et rend notamment compte d'une réunion qui s'est tenue en présence de la partie requérante et au cours de laquelle a notamment été évoquée cette problématique.

Il est dès lors hors de doute que l'autorité était complètement et exactement informée sur le sujet, de sorte que le grief n'est pas sérieux.

S'agissant de la pompe à chaleur, le courrier du 18 janvier 2017, évoqué ci-avant, indique que le système sera entièrement placé dans le sous-sol de la maison à l'exception des capteurs, lesquels seront placés à une dizaine de mètres de la mitoyenneté, soit à près de 30 mètres de l'habitation la plus proche.

L'auteur de l'acte attaqué a expressément reproduit ces informations. Il est dès lors hors de doute que l'autorité était complètement et exactement informée au sujet de cette problématique, de sorte que le grief n'est pas sérieux.

S'agissant de la problématique du ruissellement, le second rapport présentant les travaux projetés indique ce qui suit :

" - Un fossé avec contre butté est prévu de manière à stopper les éventuelles eaux de ruissellement qui pourraient s'écouler en direction des terrains situés au nord de la maison. Un drainage raccordé aux égouts évacuera les éventuelles eaux de surface et d'infiltration. La situation n'en sera qu'améliorée par rapport à l'état existant puisque aujourd'hui rien n'existe et les eaux de ruissèlement d'averses peuvent librement s'écouler vers les voisins arrières".

L'auteur de l'acte entrepris a expressément reproduit ces informations et rend notamment compte d'une réunion qui s'est tenue avec la partie requérante et au cours de laquelle a notamment été évoquée cette problématique. L'un des considérants finaux du permis octroyé lui est spécifiquement consacré :

" [...]

Considérant enfin que le réseau d'égouttage et de collecte des eaux projeté paraît être en mesure de pallier au risque, non autrement précisé ou détaillé, de dégâts susceptibles d'être causés aux biens en raison du fait que la parcelle est en partie traversée par un axe de ruissellement à valeur moyenne;

[...]".

Ces différents éléments témoignent de ce que l'autorité était complètement et exactement informée sur cette problématique. Contrairement à ce qu'allègue la partie requérante, ce motif, à la lumière des informations qui précèdent, en particulier l'installation d'un drain, est adéquat et suffisant en termes de motivation formelle.

Pour le surplus, le reportage photographique produit par la partie requérante n'a pas pour effet de remettre en cause ce qui précède dès lors que, d'une part, la situation montrée ne tient, par définition, pas compte du drain à créer et que, d'autre part, l'excès d'eau constaté ne semble pas principalement provenir de la parcelle du demandeur de permis.

Partant, le grief n'est pas sérieux.

Il s'ensuit que la première branche du moyen n'est sérieuse en aucun de ses trois griefs.

Sur la deuxième branche

L'absence - ou l'incomplétude -, dans la notice, d'une "esquisse des principales solutions de substitution" constitue une lacune de cette notice qui doit être traitée comme telle. Dès lors, elle ne peut vicier l'acte attaqué que si celle-ci a empêché son auteur de statuer en connaissance de cause.

En l'espèce, le grief allégué par la partie requérante paraît purement théorique en ce qu'il n'indique pas quelle alternative aurait dû être examinée de manière concrète et ne l'a pas été. Du reste, il découle de la lecture de l'acte entrepris que le projet initial a été revu sur de nombreux points, précisément dans le but de réduire les nuisances pour les voisins.

Il s'ensuit que la deuxième branche du moyen n'est pas sérieuse.

Sur la troisième branche

À nouveau, le grief relatif à l'absence d'un résumé non technique est purement théorique en ce qu'il n'indique pas, de manière concrète, quels travaux auraient dû faire l'objet d'un tel résumé.

De plus, le "résumé non technique" peut, dans le cas présent, être considéré comme superflu, cette exigence ne se justifiant que dans le cas où la notice contient des données techniques complexes qui ne peuvent être aisément appréhendées, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Il s'ensuit que le moyen n'est pas sérieux en sa troisième branche.

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

VIII. Deuxième moyen

VIII.1. Thèse de la partie requérante

Un deuxième moyen est pris "de la violation du CWATUP et, plus précisément, de ses articles 78, 113 et 114, de la violation des prescriptions du lotissement n° 10/54.007/116L du 28 mars 1985, de la violation du décret du 27 mai 2004 relatif au Livre Ier du Code de l'environnement et, plus particulièrement, de ses articles D.64, D.66 et de son annexe 6, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe de bonne administration, de la violation du principe suivant lequel tout acte administratif doit reposer sur de justes et adéquats motifs, exempts d'erreurs de fait, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir".

Première branche

La partie requérante soutient que l'acte attaqué est illégal en ce que le projet déroge aux prescriptions IV (interdiction des toitures débordantes) et VIII (zone de cours et jardins) du permis de lotir alors qu'aucune dérogation n'a été octroyée en ce sens.

Deuxième branche

Elle soutient, d'une part, que la dérogation octroyée par rapport au gabarit et à l'implantation prévus est inacceptable dès lors que le projet développe une surface de 514 m² par rapport au 350 m² existant. Elle considère que l'ampleur du dépassement, la circonstance que son habitation figure en contrebas du projet litigieux et l'atteinte portée à son intimité auraient dû amener l'autorité à refuser l'octroi d'une dérogation de cette ampleur.

D'autre part, elle critique l'octroi de la dérogation qui autorise la réalisation d'un garage en sous-sol et de sa rampe d'accès. À son estime, la configuration du projet, compte tenu de son implantation par rapport aux habitations voisines, a pour effet de porter atteinte à l'essence même de la norme.

Troisième branche

La partie requérante soutient en premier lieu que le caractère exceptionnel des dérogations n'est pas établi pour chacune d'elles. Notamment, elle soutient que "la situation familiale recomposée des bénéficiaires de permis ne peut

justifier l'importance hors norme du projet". À cet égard, elle "n'aperçoit pas en effet en quoi la création d'un home cinéma et d'une piscine serait justifiée du fait des nombreux enfants que comptent le ménage".

En second lieu, elle reproche à l'auteur de l'acte entrepris de ne pas avoir qualifié les lignes de force du paysage alors que le dénivelé du terrain est un élément important en termes de bon aménagement du territoire.

En troisième lieu, elle soutient que le permis attaqué n'est pas adéquatement motivé au regard des critiques formulées par le fonctionnaire délégué quant à l'octroi des dérogations.

VIII.2. Examen prima facie

Sur la première branche

Suivant la prescription VIII du permis de lotir n° 10/54.007/116L, "la bâtisse n'est pas autorisée" en zone de cours et jardins. Si le permis de lotir ne définit pas expressément cette zone, elle apparaît sans équivoque sur les prescriptions graphiques qui sont jointes aux prescriptions littérales.

En ce que la partie requérante soutient que cette zone doit se comprendre comme étant la surface "constituée du solde de la parcelle non bâtie par la construction initiale", le premier grief manque en droit.

Suivant l'article IV, 2°, du permis de lotir, "les toitures seront à bâtière sans débordement par rapport aux plans des pignons". Tel qu'il est libellé, le grief porte sur le débordement de la toiture.

Suivant la définition qu'en donne le dictionnaire Grand Robert électronique, le pignon est "le couronnement triangulaire d'un mur ou d'un pan de mur, dont le sommet porte le bout du faîtage".

Le projet litigieux ne comportant aucun pignon, il ne peut exister de débordement par rapport aux plans des pignons au sens exprimé par la prescription du permis de lotir, de sorte que le second grief manque en fait.

Il s'ensuit que la première branche du moyen n'est sérieuse en aucun de ses deux griefs.

Sur la deuxième branche

Telle qu'elle est rédigée, cette branche met en cause l'acceptabilité de la dérogation portant sur le gabarit du projet litigieux et celle portant sur le garage. L'examen de cette branche ne peut être réalisé qu'à l'aune de la compétence du juge de l'excès de pouvoir, à savoir, principalement, la vérification de l'exactitude des motifs de droit et de fait, du caractère suffisant et adéquat de la motivation formelle, ainsi que de l'erreur manifeste d'appréciation. Partant, sous cette dernière réserve, l'opportunité de l'octroi de ces deux dérogations ne relève pas du contrôle du juge de l'excès de pouvoir.

Il y a lieu de rappeler à cet égard qu'il n'appartient pas au Conseil d'État de substituer son appréciation à celle de l'autorité, laquelle exerce un pouvoir d'appréciation discrétionnaire dans l'exercice de sa compétence décisionnelle, notamment en ce qui concerne la compatibilité du projet avec les exigences du bon aménagement des lieux. Seule l'erreur manifeste d'appréciation peut être sanctionnée par le Conseil d'État, à savoir celle qui, dans les circonstances concrètes, est inadmissible pour tout homme raisonnable, l'erreur qui est incompréhensible et qu'aucune autre autorité administrative placée dans les mêmes circonstances n'aurait commise. Ainsi, lorsque des requérants opposent à la conception de l'autorité leurs propres conceptions, le Conseil d'État n'a pas à privilégier l'une ou l'autre dès lors qu'il n'apparaît pas du dossier administratif que cette autorité a commis une erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant du gabarit de l'immeuble projeté, la prescription II du permis de lotir dispose que "les constructions auront deux niveaux maximum, soit un rez-de-chaussée et un étage" et que "les combles peuvent être aménagés". La prescription III impose encore que "[l]a superficie bâtissable au sol sera au maximum de 10 % de la superficie du lot concerné".

La parcelle en cause constitue le lot 1 du lotissement, qui n'en comporte que deux. D'après le plan joint au permis, elle couvre une surface de 5.984 m².

Toutefois, les prescriptions graphiques mentionnent, ce que le demandeur de permis ne conteste d'ailleurs pas, que la superficie bâtissable du lot n° 1 est limitée à 350 m², soit une surface nettement moins importante que si la règle des 10 % énoncée à la prescription littérale III était appliquée.

En l'espèce, le rapport présentant les actes et travaux projetés fait état d'un projet couvrant une surface de 514 m² et expose que "une grande partie du dépassement de surface autorisée est due à la piscine de l'habitation ne comportant qu'un rez-de-chaussée sans étage".

Selon ce rapport, l'immeuble présente une surface de 476 m², piscine comprise, tandis que le car-port présente quant à lui une surface d'environ 38 m².

L'auteur de l'acte attaqué justifie comme suit le gabarit et l'implantation du projet litigieux :

" [...]

Vu l'accord écrit du voisin propriétaire du lot 2 concernant les dérogations et notamment la modification du relief du sol conformément au permis de lotir;

Vu les articles 113 et 114 du CWATUP;

Considérant que, compte tenu des modifications apportées comme énoncé ci-avant, les dérogations suivantes subsistent :

[...]
- dérogation au point III - Implantation : nouvelle construction supérieure à 350 m² - surface au sol d'une surface au sol égale à 514 m²;

[...]

Considérant que le relief et l'habitation existante sont antérieurs à l'approbation du permis de lotir;

Considérant, en ce qui concerne l'implantation du projet, qu'il est logique et cohérent d'implanter le projet là où est implantée l'ancienne habitation et ceci le plus proche de l'accès existant, avec une orientation de l'habitation au Sud et des garages au Nord-Est;

Considérant que la parcelle sur laquelle s'implante le projet est suffisamment grande (5.975 m²) pour recevoir ce type de construction;

Qu'en effet, l'habitation projetée représente moins de 10 % de la superficie de la parcelle sur laquelle elle vient s'implanter;

Que la composition familiale justifie aussi la taille et le gabarit de l'habitation avec le nombre de chambres prévu;

Que, par ailleurs, une partie du dépassement autorisé est due [à] un élément (piscine) qui ne comporte qu'un rez-de-chaussée;

Que pour le surplus en ce qui concerne l'implantation, il est observé que la demande de modification de celle-ci par «translation» d'environ 4 mètres du Nord-Est vers le Sud-Ouest, formulée par un voisin, repose sur des données factuelles erronées et sur des plans anciens;

Que, dans ce contexte, l'habitation projetée telle qu'implantée, qui développe une superficie au sol supérieure à 350 m² tout en s'inscrivant dans la zone capable, respecte les lignes de force du paysage et les travaux projetés, sont compatibles

avec la destination générale de la zone considérée et avec les options urbanistiques ou architecturales;

[...]

Considérant par conséquent que le projet, malgré son gabarit, s'intègre correctement au cadre bâti et non bâti de son voisinage (à titre illustratif, la hauteur projetée sous faîte est plus basse que la hauteur existante), tant par l'architecture présentée que par son implantation respectueuse de la situation existante;

Que le projet, conformément au permis de lotir, par sa conception architecturale, respecte les caractéristiques générales de la région et sauvegardent les valeurs relatives du cadre;

[...]".

Il résulte de la lecture de ces motifs, dont aucun n'est affecté d'une erreur de droit ou d'une erreur de fait, que l'autorité a exercé son pouvoir d'appréciation en toute connaissance de cause.

Ni l'importance du dépassement de la surface à bâtir autorisé, ni le dénivelé (qui existait déjà pour l'immeuble qui a vocation à être démoli), ni l'enclavement de la parcelle litigieuse ne suffisent à établir que l'auteur de l'acte entrepris aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant une construction de cette ampleur : la superficie de la parcelle en cause, le fait qu'une bonne partie du dépassement est dû à la construction d'une piscine limitée au niveau du rez-de-chaussée, la situation familiale du demandeur de permis et la hauteur raisonnable de l'immeuble projeté sont autant d'éléments pertinents.

Il s'ensuit que le premier grief n'est pas sérieux.

S'agissant du garage à réaliser en sous-sol et de son accès, la prescription V du permis de lotir dispose notamment que "le ou les garages seront incorporés au rez-de chaussée de l'habitation". La prescription XI prévoit, en ses deux premiers alinéas, que "le relief du sol ne pourra être modifié que pour asseoir la construction horizontalement sur le sol naturel" et que "toute autre demande de modification de relief fera l'objet d'une demande de permis de construire avec avis du propriétaire du lot voisin".

L'auteur de l'acte entrepris justifie comme suit l'octroi de la dérogation portant sur la construction d'un garage en sous-sol et de son accès :

" [...]

Attendu que les dérogations sollicitées au lotissement concernent :

[...]

- dérogation au point V - Garage : construction d'un garage en sous-sol et non incorporé au rez-de-chaussée de l'habitation;
- dérogation au point XI - Divers : modification du relief du sol à l'endroit de la rampe d'accès au sous-sol en laissant l'assise de la construction inchangée; [...]

Attendu que le demandeur :

[...]
- précise supprimer les remblais au droit des limites mitoyennes par la création d'un chemin d'accès direct aux garages en sous-sol. De la sorte, il n'y aurait aucun déblais à moins de 8 mètres de la mitoyenneté;

[...]

Considérant la modification de l'accès au garage en sous-sol et la suppression de l'aire de manœuvre de manière à supprimer les nuisances qui y étaient liées;

[...]

Vu l'accord écrit du voisin propriétaire du lot 2 concernant les dérogations et notamment la modification du relief du sol conformément au permis de lotir;

[...]

Considérant que, compte tenu des modifications apportées comme énoncé ci-avant, les dérogations suivantes subsistent :

[...]
- dérogation au point V - Garage : construction d'un garage en sous-sol et non incorporé au rez-de-chaussée de l'habitation avec modification du relief du sol à l'endroit de la rampe d'accès au sous-sol;

[...]

Considérant, en ce qui concerne le garage en sous-sol, que sa réalisation - que le permis de lotir impose puisqu'il précise que toute demande devra prévoir au minimum un garage -, en utilisant le dénivelé existant en partie arrière de la parcelle, permet de diminuer la surface bâtie au sol, tout en supprimant un talus proche de la propriété d'un réclamant et en aménageant un fossé de récolte des eaux de ruissellement;

Que, par ailleurs, l'habitation existante est déjà en partie sous cave ou vide ventilé;

Que, dans ce contexte, la présence d'un garage en sous-sol accessible par une rampe d'accès justifiant une modification très localisée du relief - le niveau de l'habitation projetée sera le même que celui de l'habitation existante, pour le surplus - respecte les lignes de force du paysage et les travaux projetés sont compatibles avec la destination générale de la zone considérée et avec les options urbanistiques ou architecturales;

[...]".

Il résulte de la lecture de ces motifs, dont aucun n'est affecté d'une erreur de droit ou d'une erreur de fait, que l'autorité a exercé son pouvoir d'appréciation en toute connaissance de cause.

Ni la configuration de ce garage et de sa rampe d'accès, ni le dénivelé existant entre le bien litigieux et la parcelle de la partie requérante, ni le fait qu'une dérogation du même ordre ait été refusé à celle-ci (étant entendu que son habitation est régie par un autre permis de lotir) ne suffisent à établir que l'auteur de l'acte entrepris aurait commis une erreur manifeste d'appréciation en autorisant la réalisation d'un garage en sous-sol : le fait que le dénivelé existant en partie arrière de la parcelle est utilisé, la circonstance que la modification du relief du sol est très localisée et ne modifie pas les lignes de force du paysage, ainsi que l'accord du propriétaire du lot n° 2 sont autant d'éléments pertinents.

Il s'ensuit que le deuxième grief n'est pas sérieux.

Partant, la deuxième branche du moyen n'est sérieuse en aucun de ses deux griefs.

Sur la troisième branche

S'agissant du caractère exceptionnel de la dérogation, il y a lieu de rappeler que l'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer l'intérêt qu'il y a à l'accorder plutôt que d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, qu'en ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du même Code, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel, que 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 et, enfin, que, dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme.

En l'espèce, il découle de la lecture de l'acte attaqué, en particulier des considérants reproduits-ci-avant, que l'autorité a accordé une attention particulière à la question des dérogations, en particulier quant à la nécessité de déroger, tandis que le demandeur de permis a modifié sa demande à plusieurs reprises afin que, conformément à l'observation émise par le fonctionnaire délégué, le projet soit le moins dérogatoire possible.

Dans sa dernière mouture, le projet litigieux demeure dérogatoire en raison de la surface bâtie au sol, de la toiture plate de la piscine et du bureau, ainsi que de l'implantation d'un garage en sous-sol.

Les motifs de l'acte attaqué tendant à justifier l'octroi des dérogations qui concernent la surface bâtie au sol et le garage ont été reproduits dans le cadre de l'examen de la deuxième branche du moyen. La dérogation portant sur la toiture de la piscine et du bureau fait, elle aussi, l'objet de développements spécifiques dans le permis attaqué :

" [...]

Considérant, en ce qui concerne les toitures, que l'usage de la plate-forme pour l'élément de la piscine couverte et du bureau permet de diminuer l'impact pour le voisinage (absence de volume de toiture ou de pointe de pignon);

Que l'architecture en toiture plate est un choix architectural contemporain, courant et présent dans le voisinage immédiat, qui ne saurait être heurtant et qui s'intègre dans le cadre bâti;

Que ce choix permet une architecture plus simple et plus sobre (toitures à versants droits sans cassures) et évitant un enchevêtrement de toiture d'aspect plus compliqué;

Que, techniquement, une toiture plate ne peut être couverte des matériaux traditionnels tels que prévus dans le permis de lotir sous la rubrique «matériaux de la construction - toiture»;

Que la couverture de la toiture plate, végétalisée pour la piscine et en bois pour le bureau, est un mode de construction contemporain et conforme aux techniques les plus actuelles, notamment en termes d'emprunte énergétique des bâtiments;

[...]".

Contrairement à ce qu'affirme la partie requérante, la taille d'une famille est une contrainte sociale qui peut justifier la nécessité de l'octroi d'une dérogation au gabarit d'un immeuble, même si cette contrainte est moins objective qu'une contrainte technique.

Sans doute, comme l'exprime la partie requérante, la création d'une piscine ou d'un home cinéma relève-t-il de l'agrément et ces équipements ne font pas, à proprement parler, partie des besoins indispensables d'une famille, fût-elle nombreuse.

Il n'en reste pas moins que le caractère exceptionnel de la dérogation visé à l'article 114 s'entend dans un sens particulier. Ainsi, la réalisation optimale d'un projet spécifique en un lieu bien précis ne se limite pas aux actes et travaux de première nécessité; un projet d'agrément n'est pas exclu du seul fait qu'il ne soit pas, dans l'absolu, indispensable au bon déroulement d'une vie de famille.

En conclusion, il apparaît à suffisance de la motivation de l'acte attaqué, appréhendée dans son ensemble, que son auteur a pris en considération le nombre de dérogations octroyé, l'intérêt et la nécessité de les accorder en vue de la réalisation

optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis, l'ampleur de chacune d'elles, leurs implications concrètes pour le voisinage et la destination générale de la zone.

Il s'ensuit que le premier grief n'est pas sérieux.

S'agissant du respect des lignes de force du paysage, il y a lieu de rappeler que l'exigence de motivation à leur égard dépend notamment des caractéristiques du projet litigieux En tout état de cause, l'auteur de l'acte attaqué a examiné l'incidence spécifique de chacun des trois éléments dérogatoires du projet au regard des lignes de force du paysage.

Il est renvoyé à cet égard aux motifs déjà reproduits ci-avant. Il découle de la lecture de ceux-ci que le collège communal a appréhendé correctement les lignes de force du paysage et l'incidence sur celles-ci des dérogations octroyées, en ce compris le dénivelé existant entre la parcelle litigieuse et le bien appartenant à la partie requérante.

Il s'ensuit que le deuxième grief n'est pas sérieux.

S'agissant du troisième grief, l'avis défavorable du fonctionnaire délégué donné le 29 décembre 2016 contenait le passage suivant :

" [...]

Considérant que le projet nécessite la sollicitation de 5 dérogations au lotissement, ce qui a d'ailleurs été soulevé par un des réclamants;

Considérant qu'il résulte d'une jurisprudence du Conseil d'état, que le mécanisme dérogatoire implique de ne pouvoir s'écarter de la règle que sur des points de détail ou accessoires, afin de ne pas dénaturer les objectifs généraux poursuivis auxquels il ne peut être porté atteinte;

Considérant que les dérogations accordées, même si certaines pourraient être admises séparément, aboutissent par leur multiplication à porter atteinte aux données essentielles de l'option urbanistique animant les prescriptions concernées du lotissement;

Considérant que les dérogations ne s'inscrivent pas dans une mesure compatible avec le caractère architectural de la zone et l'option urbanistique visée par les prescriptions dudit lotissement;

[...]".

De son côté, le collège communal a opéré une analyse de chacune des dérogations octroyées et s'est en outre justifié spécifiquement par rapport à l'avis du fonctionnaire délégué de la manière suivante :

" [...]

Considérant que le Fonctionnaire délégué a émis un avis défavorable sur les dérogations sollicitées essentiellement en raison de leur trop grand nombre (cinq), ce qui aboutirait, par leur multiplication, à porter atteinte aux données essentielles de l'option urbanistique animant les prescriptions concernées du lotissement, en concédant toutefois que les dérogations pourraient être admises séparément;

Considérant que le nombre des dérogations sollicitées a été réduit dans une mesure compatible avec les principes du mécanisme dérogatoire;

Considérant que par les dérogations sollicitées, le demandeur ne s'écarte [...] de la règle que sur des points de détail ou accessoires, sans dénaturer les objectifs généraux poursuivis auxquels il n'est pas porté atteinte;

Que les dérogations s'inscrivent dans une mesure compatible avec le caractère architectural de la zone et de l'option urbanistique visée par les prescriptions dudit lotissement;

[...]".

Un acte de l'administration active ne doit, en règle, pas répondre à toutes les objections qui ont été émises au cours de la procédure qui a conduit à son adoption. Il suffit que sa décision indique clairement les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels l'autorité se fonde et que le réclamant y trouve, fût-ce implicitement, les raisons du rejet de sa réclamation. De la même manière, quand bien même les instances consultées auraient émis un avis défavorable, l'autorité compétente, qui n'est pas liée par ces opinions, peut s'en écarter pour autant qu'elle adopte une motivation adéquate en droit et en fait. L'obligation varie selon la qualité et la nature de la motivation des avis exprimés et l'autorité compétente n'a pas l'obligation de réfuter toutes les réclamations et tous les avis recueillis lorsque la lecture de l'acte concerné permet de savoir pourquoi ces réclamations et ces avis n'ont pas été retenus.

En l'espèce, en justifiant spécifiquement l'octroi des dérogations accordées et en exposant que le nombre de dérogations sollicitées a été réduit, qu'elles sont compatibles avec le caractère architectural de la zone et, enfin, que les objectifs généraux poursuivis par le permis de lotir ne sont pas dénaturés, l'auteur de l'acte attaqué a indiqué à suffisance les motifs liés au bon aménagement des lieux sur lesquels il s'est fondé.

Cette motivation, adéquate en droit et en fait, permet de comprendre pourquoi l'autorité communale a octroyé les dérogations au permis de lotir, malgré l'avis défavorable du fonctionnaire délégué.

Certes, parmi les dérogations octroyées, celle relative à la surface bâtie ne peut être considérée comme un point de détail ou comme accessoire, comme l'auteur de l'acte attaqué l'affirme. Cela étant, les motifs qui justifient son octroi paraissent suffisants et adéquats, tandis que les objectifs généraux poursuivis par le permis de lotir ne sont effectivement pas dénaturés, comme l'indique l'autorité, en manière telle que cette affirmation ne paraît suffire à vicier l'acte attaqué.

Il s'ensuit que le troisième grief n'est pas sérieux, de sorte que la troisième branche du moyen n'est sérieuse en aucun de ses trois griefs.

En conclusion, le deuxième moyen n'est sérieux en aucune de ses trois branches.

IX. Troisième moyen

IX.1. Thèse de la partie requérante

Un troisième moyen est pris "de la violation du CWATUP, et plus particulièrement de son article 123, de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, et plus particulièrement de ses articles 2 et 3, de l'incompétence de l'auteur de l'acte, de l'excès de pouvoir, de la contradiction dans les motifs de l'acte, de l'erreur manifeste d'appréciation et de la violation des principes de bonne administration".

La partie requérante soutient que l'acte entrepris impose des conditions imprécises en ce qui concerne la végétation, la récolte des eaux et le ruissellement.

IX.2. Examen prima facie

Les conditions qui assortissent un permis d'urbanisme doivent être précises, limitées quant à leur objet et ne porter que sur des éléments secondaires ou accessoires. Par ailleurs, elles ne doivent pas laisser de place à une appréciation dans leur exécution, ni imposer le dépôt de plans modificatifs ou complémentaires postérieurement à la délivrance du permis. Ces diverses limites à l'admissibilité des conditions assortissant la délivrance d'un permis sont cumulatives de sorte que si une condition ne satisfait pas à l'une ou l'autre de ces limites, elle ne peut être admise.

En l'espèce, la première "condition" du permis litigieux qui est critiquée par la partie requérante, est libellée comme suit :

" Les nouvelles plantations devront respecter les distances de plantation édictées par le Code Civil.

Les haies et clôtures devront respecter les prescriptions du permis de lotir".

Ces deux affirmations ne font rien d'autre que de rappeler au demandeur de permis que les plantations prévues doivent respecter les normes réglementaires. Il ne s'agit donc pas réellement d'une condition au sens de l'article 123 du CWATUP.

Pour le surplus, ainsi que le relève la première partie adverse, les plantations ont retenu toute l'attention de l'autorité communale (et du demandeur de permis).

Ainsi, la liste des arbres et arbustes à planter et leur emplacement figurent de manière suffisamment précise sur le plan d'implantation joint en annexe de l'acte attaqué. De son côté, l'auteur du permis attaqué relève, à deux reprises de surcroît, que de nouvelles plantations sont prévues, "ce qui serait de nature à permettre à chacun de conserver son intimité" et que le demandeur de permis "prévoit la plantation d'une haie dense pour éviter toute forme de nuisance résultant de vues ou de faisceaux de phares de voiture". L'autorité communale ajoute expressément que, au cours d'une rencontre, la partie requérante avait d'ailleurs accueilli favorablement une des "améliorations du projet" consistant en la plantation d'arbres et d'une haie qui protège sa propriété.

Partant, à la lumière des indications complémentaires figurant dans les plans et dans le corps de l'acte attaqué, la critiquée formulée par la partie requérante n'est pas sérieuse, de sorte que le premier grief n'est pas sérieux.

La "deuxième condition" du permis litigieux qui est critiquée par la partie requérante, est libellée comme suit :

" Pour rappel, le fossé de récolte des eaux de ruissellement proposé sera prolongé à l'arrière de la propriété n° 5 clos du Champ d'oiseaux sur toute sa largeur".

Cette condition ne fait rien d'autre que de rappeler une caractéristique du projet litigieux prévue et acceptée comme telle par le demandeur de permis.

Pour le surplus, ainsi que le relève la première partie adverse, le fossé de récolte des eaux a retenu toute l'attention du collège communal (et du demandeur de permis).

Ainsi, l'emplacement du drain est mentionné sur la coupe 3 de la feuille 1/3 des plans approuvés par l'autorité communale et qui font partie intégrante du permis d'urbanisme. Le collège communal ajoute d'ailleurs que, au cours d'une

rencontre, la partie requérante avait accueilli favorablement une des "améliorations du projet" consistant en le placement d'un drain sur toute la longueur de la parcelle.

Il s'ensuit que le deuxième grief n'est pas sérieux.

La troisième "condition" du permis litigieux qui est critiquée par la partie requérante, est libellée comme suit :

" Par ailleurs, vu que la parcelle est en partie traversée par un axe de ruissellement à valeur moyenne, nous vous informons du risque de dégâts susceptibles d'être causés aux biens".

Ainsi que la partie requérante le concède elle-même, cette affirmation ne constitue nullement une condition au sens de l'article 123 du CWATUP. Il ne s'agit en réalité que d'un rappel - voire un avertissement -, destiné au demandeur de permis. Le Conseil d'État n'aperçoit dès lors pas en quoi cette affirmation viendrait vicier l'acte attaqué dès lors qu'il découle de la lecture de celui-ci que son auteur a examiné cette problématique, ni en quoi la partie requérante aurait un intérêt à critiquer ce passage du permis attaqué.

Il s'ensuit que le troisième grief n'est pas sérieux.

En conclusion, le troisième moyen n'est sérieux en aucun de ses trois griefs.

L'une des conditions requises par l'article 17, § 1er, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, pour que celui-ci puisse suspendre l'exécution de l'acte attaqué fait défaut. La demande de suspension ne peut en conséquence être accueillie.

PAR CES MOTIFS,
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :

Article 1er.

La requête en intervention introduite par Dominique ROQUETTE est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, sont réservés.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre siégeant en référé, le vingt-six janvier deux mille dix-huit par :

Simone GUFFENS,	président de chambre,
Vanessa WIAME,	greffier.

Le Greffier, Le Président,

Vanessa WIAME. Simone GUFFENS.