

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 243.164 du 6 décembre 2018

A. 222.132/XIII-7997

En cause :

1. **MIGNOT** Bernard,
 2. **VANHEUSDEN** Valérie,
 3. **JADOT** Laurent,
 4. **JADOT** Anne,
- ayant tous élu domicile chez
M^{es} Pierre HENRY et
Thierry WIMMER, avocats,
rue du Palais 64
4800 Verviers,

contre :

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

I. Objet de la requête

Par une requête introduite par la voie électronique le 5 mai 2017, Bernard MIGNOT, Valérie VANHEUSDEN, Laurent JADOT et Anne JADOT demandent l'annulation de l'arrêté du Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, du 17 février 2017, octroyant à Monsieur et Madame HANSEN-JASON un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à THEUX (Polleur), Avenue du Plein Vent, cadastré section E, n° 412P, ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation.

II. Procédure

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Lionel RENDERS, 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 requérantes ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 1^{er} août 2018, l'affaire a été fixée à l'audience du 4 octobre 2018 à 9.30 heures.

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

M^e Gaëtan BIHAIN, *loco* M^{es} Pierre HENRY et Thierry WIMMER, avocat, comparaisant pour les parties requérantes, et M^e Xavier DRION, *loco* M^e Etienne ORBAN de XIVRY, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel RENDERS, auditeur, a été entendu en son avis contraire.

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 8 décembre 2015, Régis HANSSEN et Aurélie JASON introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune de Theux, ayant pour objet la construction d'une habitation unifamiliale à basse énergie sur un bien sis avenue du Plein Vent, cadastré 2^{ème} division, section E, n^o 412 P.

Cette demande de permis est complétée le 7 mars 2016.

Le bien litigieux est situé au sein du périmètre d'un permis de lotir du 13 novembre 1973, lequel n'est pas périmé.

Le rapport urbanistique joint à la demande expose notamment ce qui suit :

" [...]

La parcelle est la dernière non construite de la rue, elle se situe entre deux habitations existantes dont l'une est construite hors de sa zone de construction prédéfinie et obligatoire ([...]). Le projet essaie donc d'articuler les deux maisons

en créant un volume «trait d'union». Sa forme en L inversé permet d'accrocher le projet au contexte bâti et pal[lie le] décalage d'implantation. Ce point nous semble primordial dans l'appropriation des zones de jardin tant pour les voisins que pour les demandeurs; possibilité donc de privatiser les zones extérieures. Le gabarit du projet préserve l'ensoleillement de l'avant de la parcelle voisine en fin de journée.

Le projet essaie également de pal[lier] la problématique de l'orientation du terrain (sud à rue). Le projet permet au soleil d'entrer généreusement dans les espaces de vie sans que les occupants ne soient dérangés par la rue. La forme de l'habitation, ainsi que son implantation, permettent donc au projet de s'ouvrir au sud, à l'ouest et à l'est, tout en préservant une certaine intimité par rapport à la voirie.

Le niveau naturel du terrain se situe par endroit à environ un mètre plus haut que le niveau de la rue (avenue du Plein Vent) et la topographie du terrain est relativement plane. Afin de minimiser l'impact paysager de l'habitation, le rez-de-chaussée est enterré de 70 CM par rapport au niveau du terrain. Le niveau du rez-de-chaussée est donc 30 CM plus haut que le niveau de la voirie. Les fonctions présentes au rez-de-chaussée sont : les services (garage, rangement extérieur, rangement poubelles, cave, buanderie), l'entrée (vestiaire, wc et salle de douches), un bureau et les locaux techniques de l'habitation. À l'arrière de l'habitation, une série d'espaces extérieurs (terrasse - patio, jardin) sont implantés à des hauteurs différentes afin de permettre une transition fluide entre les différents niveaux. L'étage de l'habitation reprend les fonctions spécifiques d'une habitation unifamiliale. Il se développe à deux niveaux différents; l'un est situé à 2M20 au dessus du terrain naturel, l'autre à 1M85. [...]

Il s'agit d'une habitation basse énergie; le projet répond parfaitement aux préoccupations actuelles en matières d'isolation et d'étanchéité à l'air. Tant dans le mode et les moyens de construction que dans l'utilisation du bâtiment à court et à long terme, le projet a été étudié dans un souci global de développement durable et d'économie d'énergie (matériaux, isolation et technique de construction).

[...]".

2. Le 4 avril 2016, la commune de Theux accuse réception du dossier complet.

3. Du 13 au 27 avril 2016, une enquête publique se tient. Les deux premières parties requérantes introduisent une réclamation le 26 avril 2016.

4. Le 13 juin 2016, le collège communal de Theux émet un avis favorable conditionnel sur le projet.

5. Le 14 juillet 2016, le fonctionnaire délégué émet un avis favorable sur les dérogations sollicitées et un avis favorable conditionnel sur le projet litigieux.

6. Le 14 septembre 2016, une réunion de concertation informelle se tient, laquelle suscite ensuite un courriel du 16 septembre 2016 de l'architecte de Régis HANSEN et Aurélie JASON, ainsi qu'un courriel du 22 septembre 2016 des parties requérantes et quatre autres riverains, tous adressés à la commune de Theux.

7. Le 23 septembre 2016, le collège communal refuse d'octroyer le permis d'urbanisme. Cette décision est notamment notifiée à Régis HANSSEN et Aurélie JASON par un courrier du 5 octobre 2016.

8. Le 2 novembre 2016, le conseil de Régis HANSSEN et Aurélie JASON introduit un recours auprès du Gouvernement wallon contre cette décision de refus. Ce recours est réceptionné le 3 novembre 2016.

9. Le 2 décembre 2016, la commission d'avis sur les recours émet un avis favorable.

10. Par un courrier du 1^{er} février 2017, reçu le 3, le conseil de Régis HANSSEN et Aurélie JASON adresse un rappel au Gouvernement wallon en application de l'article 121 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

11. Le 6 février 2017, la direction juridique, des recours et du contentieux de la direction générale opérationnelle de l'aménagement du territoire, du logement, du patrimoine et de l'énergie (DGO4) propose au Ministre compétent de délivrer le permis d'urbanisme sollicité.

12. Le 17 février 2017, le Ministre accorde le permis d'urbanisme sollicité, lequel est motivé comme suit :

" [...]

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, a transmis à l'autorité de recours, en date du 06 février 2017, une proposition d'octroi du permis d'urbanisme; que cette proposition repose sur les motifs suivants :

« Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur de VERVIERS-EUPEN approuvé par l'arrêté royal du 23 janvier 1979 et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé sur le lot n° 2 dans le périmètre du lotissement non périmé DOGNIEZ autorisé par le Collège communal en date du 13 novembre 1973;

[...]

Considérant que la demande vise la construction d'une maison d'habitation basse-énergie, en ce compris l'aménagement de ses abords;

Considérant que la demande de permis déroge aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne :

- la construction qui n'est pas du type 'bungalow' comportant un rez-de-chaussée couvert par une toiture à deux versants (article 4/a);

- le niveau sous corniche qui est supérieur à la hauteur maximale admise (article 4/a);
- le niveau sous corniche qui excède 0,60 m au-dessus du niveau;
- les corniches et le faîtage supérieur qui ne sont pas parallèles à la façade à route (article 4/a);
- l'utilisation en façade de matériaux non admis (seuls les moellons et les briques sont admis) (article 4/b);
- la réalisation d'une toiture plate, forme de toiture non admise (article 4/b);
- l'utilisation en toiture d'un matériau de couverture non admis (membranes d'étanchéité sur la toiture plate) (article 4/b);
- la mise en place de rives non conformes (en aluminium) au droit des toitures plates (acrotères) (article 4/b);
- la mise en place de menuiseries métalliques (châssis de portes de fenêtres et grilles), type de menuiseries non admises (article 4/b);

Considérant que l'article 113 du Code dispose que :

' [...];

Considérant que l'article 114 du Code mentionne que :

' [...];

Considérant que la demande a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le motif suivant : application de l'article 330, 11°, du Code; qu'une enquête publique a été réalisée du 13 au 27 avril 2016;

Considérant qu'à la clôture de l'enquête publique, le 27 avril 2016, quatre personnes se sont présentées pour manifester leur opposition au projet des demandeurs, estimant qu'un tel projet n'a pas sa place au sein du lotissement;

Considérant que deux réclamations écrites ont également été introduites; que celles-ci dénoncent les points suivants :

- les nombreuses dérogations aux prescriptions du lotissement;
- l'aspect hors normes/massif et inapproprié du bâtiment;
- la hauteur excessive du bâtiment et les pertes d'ensoleillement et d'intimité qui vont en découler pour les propriétés voisines;
- la mauvaise intégration au bâti existant;
- le placement inapproprié de pièces de vie;
- la suspicion de création de locaux pour une activité professionnelle;

Considérant que le Collège communal a émis, en date du 13 juin 2016, un avis préalable favorable sur la demande en estimant notamment que :

' (...) Vu les dérogations sollicitées;

Considérant que celles-ci sont moins nombreuses que dans les permis précédents;

Considérant qu'une recherche a été réalisée par l'auteur de projet afin d'intégrer au mieux son projet dans le bâti voisin;

Considérant que les réclamations portant sur les éventuels locaux à usage professionnel et le placement des pièces de vie ne sont pas opportunes et n'influencent pas directement le projet;

Considérant que la réclamation portant sur la hauteur excessive du bâtiment n'est pas justifiée au regard du bâti voisin existant;

Considérant qu'en terme de superficie au sol, le projet est conforme aux prescriptions urbanistiques du lotissement;

Considérant que le projet s'implante sur le lot 2 du lotissement;

Considérant que, dans sa globalité, le projet sera intégré au bâti existant dans le village de Fays, malgré ses écarts aux prescriptions urbanistiques du lotissement (...);

Considérant que la demande a été soumise au Fonctionnaire délégué; que celui-ci a émis, en date du 14 juillet 2016, un avis favorable sur la demande, en estimant notamment que :

' [...]

- le point portant sur l'aspect contemporain de la construction ne constitue pas un point dérogatoire, qu'il en est de même pour celui concernant les loggias lié aux projets précédents; les prescriptions urbanistiques ont été établies en 1973;
- l'aspect architectural et technique des habitations a évolué depuis;
- le projet respecte le relief du terrain, la zone destinée aux constructions et s'intègre dans son environnement, au vu de l'hétérogénéité des habitations existantes (...);

Considérant qu'une réunion de concertation informelle s'est tenue le 14 septembre 2016, en présence de membres du Collège communal, de quatre plaignants et des demandeurs;

Considérant que, suite à ladite réunion de concertation, les demandeurs, par l'intermédiaire de leur architecte, soulignent, dans un e-mail du 16 septembre 2016 adressé aux services communaux, que leur première demande d'urbanisme remonte à 2014, qu'elle a été modifiée à plusieurs reprises afin de répondre aux remarques de la commune, que le projet actuel a reçu l'aval préalable du Collège communal et du Fonctionnaire délégué; qu'il est dès lors légitime dans leur chef de maintenir les plans déposés afin d'obtenir un permis d'urbanisme;

Considérant que les voisins, quant à eux, réitèrent, dans un e-mail du 22 septembre 2016 adressé aux services communaux, leurs griefs à l'égard du projet proposé; qu'ils estiment que les nombreuses dérogations sollicitées, en particulier la hauteur importante de construction, aboutissent à dénaturer le lotissement et sont de nature à causer des nuisances importantes au voisinage (vues directes sur les propriétés, pertes de luminosité, absence d'intégration au contexte bâti);

Considérant que le Collège communal, dans sa décision du 23 septembre 2016, mentionne que les dérogations sollicitées sont acceptables, hormis celle relative à la hauteur sous corniche; qu'en conséquence, le Collège communal refuse le permis sollicité, eu égard à la hauteur sous corniche trop importante alors qu'il avait souligné, dans son avis préalable, que la hauteur n'était pas excessive au regard du bâti voisin existant; qu'aucune explication ou motivation complémentaire n'est apportée par le Collège communal;

Considérant que les demandeurs, à l'appui de leur recours, dénoncent le revirement - non motivé - du Collège communal;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger [sic];

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger; qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant que le contexte bâti existant environnant est varié et hétéroclite; qu'il ne présente pas un style caractéristique et homogène qu'il conviendrait de respecter; que les habitations présentent des typologies diverses en termes d'implantation, de gabarit, de matériaux,...;

Considérant que l'habitation dont recours est projetée sur la dernière parcelle non construite de la rue; qu'elle se situe entre deux habitations dont l'une est construite à proximité de la voirie et l'autre en net retrait, en-dehors de la zone de construction du lotissement;

Considérant que l'implantation retenue et située entièrement dans la zone de bâtisse du lotissement a été étudiée afin de créer un trait d'union entre les deux habitations sises de part et d'autre;

Considérant que l'ensemble bâti est composé de deux volumes, l'un présentant une toiture plate et l'autre présentant une toiture à deux versants, perpendiculaire à la voirie;

Considérant que la toiture plate a été privilégiée pour un volume, afin de maintenir une hauteur raisonnable; que l'absence de faîte limite fortement la hauteur totale dudit volume; que le choix architectural a été pensé dans le souci d'une utilisation rationnelle de l'espace; que la toiture plate présente une cohérence avec les annexes à toiture plate de la maison voisine de gauche; que le second volume surmonté d'une toiture à versants permet de rompre le côté monolithique de la volumétrie de l'ensemble; que l'assemblage des deux volumes permet une utilisation performante de la lumière et de l'énergie en engendrant la création d'espaces de vie et d'une terrasse bien orientés permettant de préserver l'intimité des occupants; que l'ensemble bâti est sobre et épuré; que les façades sont soignées; que la majorité des ouvertures présente une dominante verticale; que la teinte des matériaux de parement projetés (enduit blanc et bardage en bois) se retrouve dans les environs; que la maison sise à droite présente un parement de teinte blanche; que la maison de gauche présente un volume en bois; que l'emploi du bois est adapté à la typologie rurale de l'endroit; que les châssis prévus en aluminium ont été choisis en vertu de leur caractère durable et de leurs performances en matière d'isolation;

Considérant que la composition se présente ainsi sous la forme d'une construction homogène, sobre, équilibrée, cohérente et en bonne adéquation au lieu;

Considérant que le caractère particulier de la parcelle tel que décrit ci-avant offre l'opportunité de développer une architecture contemporaine de qualité, innovante par sa forme, son caractère, ses matériaux, une architecture pouvant s'écarter de la morphologie traditionnelle et jouant davantage sur l'insertion judicieuse dans le site et sa végétation; que tel sera manifestement le cas en l'espèce;

Considérant que la Commission d'avis a également remis un avis favorable, notamment libellé et motivé comme suit :

' (...) Compte tenu de ce que l'article 113 du CWATUP permet d'accorder un permis d'urbanisme en dérogation aux prescriptions d'un permis de lotir dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale, et ce pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage;
Compte tenu de ce que le projet a été revu à de nombreuses reprises afin de répondre aux remarques du Collège et des réclamants;

Compte tenu de ce que les prescriptions urbanistiques ont été établies en 1973; que les conceptions architecturales et urbanistiques ont fortement évolué depuis lors;
Compte tenu de ce que le contexte urbanistique ne présente aucune qualité; que le projet par contre a été étudié avec soin, que la Commission estime que l'architecture proposée est juste; qu'elle respecte le relief du sol, minimise le volume en hauteur et respecte son environnement;
Compte tenu de ce que le Collège communal a accepté les dérogations à l'exception de la hauteur sous corniche;
Compte tenu de ce que le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable au projet et sur l'ensemble des dérogations;
Compte tenu de ce que les gabarits repris sur les plans démontrent qu'il n'y a pas de rupture avec les volumes existants dans le contexte;
Compte tenu de ce que sur la base de l'ensemble de ces éléments, la Commission estime que l'article 113 du CWATUP peut être appliqué;
La Commission émet un avis favorable';

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux se rallie pleinement à l'avis pertinent de la Commission qui rejoint les observations émises ci-avant;

Considérant pour les motifs développés ci-avant que les conditions fixées par l'article 113 précité du Code sont rencontrées; que les dérogations peuvent dès lors être accordées et a fortiori le permis d'urbanisme délivré»;

Considérant que l'autorité de recours partage et se rallie à la position et aux motifs développés par la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux, et par la Commission d'avis sur les recours;

Considérant, au vu des éléments susmentionnés, que la demande peut être acceptée en l'état; que le permis d'urbanisme peut être délivré;

[...]".

Il s'agit de l'acte attaqué.

Cette décision est notifiée aux deux premières parties requérantes par un courrier du 3 mars 2017 du conseil de Régis HANSEN et Aurélie JASON, adressé par pli recommandé réceptionné le 6 mars 2017.

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties

A. La requête

Le premier moyen est pris de la violation des articles 113, 114 et 330 du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'effet utile de l'enquête publique, du principe de proportionnalité, du défaut de motif et de motivation adéquats, pertinents et légalement admissibles, de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir.

Les parties requérantes font valoir s'être inquiétées notamment, par leurs courriers des 26 avril et 22 septembre 2016, de la dérogation relative à la hauteur sous corniche, outre une perte manifeste d'intimité et d'ensoleillement. Elles estiment que leurs griefs, dont l'exactitude et la pertinence sont corroborées par le dossier, n'ont pas reçu de réponse adéquate de l'auteur de l'acte attaqué, principalement concernant la hauteur sous corniche.

Elles sont d'avis que leur position est renforcée par la décision de refus de permis prise par le collège communal.

Si elles constatent que l'acte attaqué aborde les questions relatives à la toiture plate, l'architecture ou le choix des matériaux, elles notent qu'il n'est pas question de la problématique relative à la hauteur sous corniche du bâtiment, ni de ses impacts pour le voisinage en termes de nuisances ou de bon aménagement des lieux.

Elles considèrent que la motivation relative au choix d'une toiture plate pour maintenir une hauteur raisonnable ne justifie pas la dérogation sollicitée et critiquent, en particulier, l'avis de la commission d'avis sur les recours sur ce point.

Elles soulignent que, compte tenu du degré de précision de leurs réclamations, il s'imposait que l'acte attaqué y réponde de manière précise également.

Elles relèvent que la hauteur sous corniche du bâtiment projeté se situe à 5,10 mètres sous corniche, soit 5,80 mètres par rapport au niveau de la route, auquel il faut ajouter le toit d'une hauteur de 1,39 mètre. S'appuyant sur un reportage photographique, elles font valoir que le voisinage ne comporte aucune habitation présentant de telles dimensions.

En outre, elles sont d'avis que l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur de fait en soutenant que la parcelle litigieuse est la dernière parcelle non construite de la rue. En se fondant sur pareil argument inexact, l'acte attaqué est, à leur estime, illégal.

Par ailleurs, selon elles, la motivation des dérogations accordées ne répond pas aux exigences des articles 113 et 114 du CWATUP dès lors que le caractère exceptionnel des dérogations n'est pas exposé en ce qui concerne la dérogation relative à la hauteur sous corniche. Elles estiment qu'une obligation de motivation renforcée reposait sur l'autorité ministérielle au regard des dispositions précitées et compte tenu du revirement de position par rapport au collège communal.

Elles considèrent que le nombre de dérogations aux prescriptions du lotissement dénature manifestement celui-ci, ce qui était rappelé dans la réclamation du 22 septembre 2016. Elles soutiennent que, malgré cette réclamation, l'auteur de l'acte attaqué reste en défaut de justifier en quoi le nombre de dérogations accordées ne dénature pas les prescriptions du permis de lotir. Elles y voient la violation des règles de droit visées au moyen, plus particulièrement de l'article 113 du CWATUP.

B. Le mémoire en réponse

La partie adverse conteste, notamment, l'intérêt des parties requérantes à la critique relative à la motivation de l'acte attaqué selon laquelle la parcelle litigieuse serait la dernière non construite de la rue. Elle estime qu'il est indéniable que le projet s'implante sur une parcelle entre deux parcelles déjà construites, dont les constructions existantes ont été prises en compte par l'architecte des demandeurs de permis et par l'auteur de l'acte attaqué. Elle soutient que la circonstance que la parcelle est la dernière ou l'avant-dernière constructible n'a aucune incidence sur la décision prise.

Elle note qu'en soi, le nombre de dérogations aux prescriptions d'un lotissement ne dénature pas manifestement un permis de lotir. Faute pour les parties requérantes de démontrer que le nombre de dérogations sollicitées n'est pas acceptable et emporte la dénaturation du lotissement, il y a lieu, selon elle, de déclarer le grief irrecevable.

Sur le fond du moyen, elle relève que la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement et le rapport urbanistique font apparaître que le projet n'implique pas de modification du terrain naturel, qu'il essaie également de pallier la problématique de l'orientation du terrain (sud à rue), que le niveau naturel du sol se situe par endroit environ 1 mètre plus haut que le niveau de la rue, et qu'afin de minimiser l'impact paysager de l'habitation, le rez-de-chaussée est enterré de 70 centimètres par rapport au niveau du terrain mais que ce niveau reste sensiblement plus haut que le niveau voirie (30 centimètres) afin de limiter les risques d'inondation en cas de fortes pluies.

Elle constate que si, dans son avis favorable conditionnel du 13 juin 2016, le collège communal rejette la réclamation en ce qu'il y est critiqué la hauteur excessive du projet, il conclut finalement, dans sa décision de refus de permis, que la dérogation relative à la hauteur sous corniche n'est pas acceptable, sans s'en expliquer davantage.

Elle rappelle les motifs de l'avis de la commission d'avis sur les recours concernant la dérogation litigieuse.

Elle pointe certains motifs de l'acte attaqué et en déduit que l'acte attaqué aborde bien la problématique relative à la hauteur sous corniche du bâtiment et ses impacts pour le voisinage en termes de nuisances ou de bon aménagement des lieux.

Par ailleurs, si la critique prise de la dénaturation du lotissement résultant du grand nombre de dérogations accordées devait être jugée recevable, elle relève que l'auteur de l'acte attaqué a rappelé les principes de base relatifs au caractère exceptionnel des dérogations avant de préciser concrètement que le contexte bâti existant était varié et hétéroclite, que l'habitation se situait entre deux habitations dont il rappelle les caractéristiques, que l'implantation retenue tend à créer un trait d'union entre ces deux habitations, que le volume à toiture plate a été retenu afin de maintenir une hauteur raisonnable, que le second volume surmonté d'une toiture à versants permet de rompre le caractère monolithique de la volumétrie de l'ensemble, et que l'assemblage des deux volumes permet une utilisation performante de la lumière et de l'énergie en engendrant la création d'espaces de vie, d'une terrasse bien orientée permettant de préserver l'intimité des occupants.

Elle conclut que le caractère exceptionnel a donc été justifié à suffisance par l'auteur de l'acte attaqué.

C. Le mémoire en réplique

Quant à la recevabilité de leur moyen, les parties requérantes estiment qu'en soutenant erronément que le projet litigieux vise la dernière parcelle non construite du lotissement, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pu apprécier la situation des lieux au regard de l'ensemble du contexte bâti et non bâti et a autorisé une hauteur sous corniche disproportionnée qui affectera également toute construction future sur la dernière parcelle. Elles en déduisent que le grief a bien une incidence sur la décision prise.

Elles estiment qu'aux termes de leur courrier du 22 septembre 2016, elles ont démontré à suffisance en quoi le projet litigieux dénature le permis de lotir. Elles en tirent comme conclusion que l'exception d'irrecevabilité partielle du moyen prise de l'absence de justifications de leurs critiques ne peut être accueillie.

Quant au fond, elles réitèrent, pour l'essentiel, les développements de leur requête.

Elles ajoutent que le mémoire en réponse se limite à reproduire les éléments de motivation déjà invoqués par elles, sans nullement apporter les justifications utiles et nécessaires leur permettant d'être mieux informées.

Elles soutiennent que la partie adverse reconnaît que la commission d'avis sur les recours ne s'est pas positionnée sur la question.

Selon elles, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas pris en compte l'implantation du projet au regard des constructions déjà existantes.

Elles sont d'avis que le mémoire en réponse ne permet pas de justifier le caractère exceptionnel des dérogations accordées.

D. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les parties requérantes maintiennent avoir bien un intérêt à critiquer l'erreur de fait commise par l'auteur de l'acte attaqué.

Par ailleurs, s'agissant du fond de leur moyen, elles rappellent les termes de leurs réclamations dans lesquelles elles s'inquiétaient notamment de la dérogation relative à la hauteur sous corniche, outre une perte manifeste d'intimité et d'ensoleillement.

Elles écrivent que "si l'acte attaqué envisage les questions relatives à la toiture plate, à l'architecture ou aux choix des matériaux, une lecture attentive permet de confirmer que l'acte attaqué n'aborde nullement la problématique relative à la hauteur sous corniche du bâtiment, ni ses impacts pour le voisinage en termes de nuisances ou de bon aménagement des lieux". Elles constatent que le permis attaqué ne contient aucune réponse directe ou indirecte à leurs observations pourtant précises concernant la hauteur sous corniche.

IV.2. Examen

A. Sur l'exception d'irrecevabilité partielle du moyen

L'acte attaqué comporte le motif suivant :

" Considérant que l'habitation dont recours est projetée sur la dernière parcelle non construite de la rue; qu'elle se situe entre deux habitations dont l'une est construite à proximité de la voirie et l'autre en net retrait, en-dehors de la zone de construction du lotissement".

Il n'est toutefois pas contestable qu'outre la parcelle visée par le projet litigieux, une autre parcelle de l'avenue du Plein Vent, reprise dans le périmètre du lotissement, n'est pas construite (parcelle cadastrée section E, n° 412 D). Cette parcelle est séparée de la parcelle litigieuse par trois autres parcelles bâties.

S'il en résulte qu'une erreur de fait a été commise dans l'acte attaqué, le Conseil d'État ne perçoit pas quelle incidence celle-ci aurait pu avoir sur le sens de la décision prise, sachant que l'auteur de l'acte attaqué n'en tire aucune conséquence particulière. Soutenir que cette erreur de fait pourrait avoir une incidence sur toute construction future sur la dernière parcelle relève de la pétition de principe, à défaut d'élément concret venant étayer un tant soi peu le grief.

Partant, il y a lieu d'accueillir l'exception d'irrecevabilité en constatant l'absence d'intérêt au grief.

Par ailleurs, l'exception d'irrecevabilité soulevée par la partie adverse relative à l'absence de démonstration par les parties requérantes du fait que le nombre de dérogations accordées dénaturerait les prescriptions du lotissement relève de l'examen du moyen au fond, non de celui de sa recevabilité.

L'exception d'irrecevabilité est rejetée.

B. Sur le fond

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 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.

En principe, la motivation d'un acte de l'administration active ne doit 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 répondent au moins globalement aux 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.

L'étendue de la motivation doit être proportionnelle à l'importance de la décision prise et, le cas échéant, à la qualité des observations formulées.

Par ailleurs, l'article 113 du CWATUP dispose ce qui 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'article 114, alinéa 1^{er}, du CWATUP, invoqué au moyen, énonce ce qui suit :

- " 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^{on}.

L'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré. 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 ou les prescriptions du permis de lotir, ayant valeur réglementaire. L'article 114 du CWATUP fixe en ce sens une condition, portant sur le caractère exceptionnel de la dérogation, qui s'entend de la nécessité de l'accorder pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. L'appréciation que l'autorité fait de cette nécessité relève du pouvoir discrétionnaire. Il y a lieu de rappeler que le Conseil d'État, qui est le juge de la légalité, ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité administrative et ne peut sanctionner que l'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.

L'article 4, a), des prescriptions du permis de lotir du 13 novembre 1973, portant sur les "définitions" des "constructions", et auquel il est dérogé, énonce ce qui suit :

- " [...]"

Les constructions devront être du type «bungalow» et isolées, comportant un sous-sol et un rez-de-chaussée couvert par une toiture à deux versants et partage supérieur traditionnel.

Un étage inscrit dans le volume de la toiture pourra être admis.

[...]

Pour les bungalows avec étage dans le volume de la toiture, le niveau sous corniche sera compris entre un minimum de 2,70 m. et un maximum de 3,25 m. au dessus du niveau du rez-de-chaussée fixé.

Pour les bungalows avec étage incorporé dans le volume de la toiture, le niveau sous corniche n'excédera pas 0,60 m. au-dessus du niveau du plancher de l'étage.

[...]".

En l'espèce, les deux premières parties requérantes faisaient valoir ce qui suit dans leur réclamation du 26 avril 2016, déposée dans le cadre de l'enquête publique :

" [...]

4. Niveau sous corniche

L'article 4 point A des prescriptions du lotissement énonce sur ce point :

« Pour les bungalows avec étage dans le volume de la toiture, le niveau sous corniche sera compris entre un minimum de 2,70 mètres et un maximum de 3,25 mètres au-dessus du niveau du rez-de-chaussée fixé».

En l'espèce, la dérogation sollicitée est aussi importante qu'inacceptable, puisque la hauteur sous corniche du bâtiment projeté se situe à 5,10 mètres sous corniche, soit 5,80 mètres par rapport au niveau de la route, auxquels il faut encore ajouter la toiture à versant, s'implantant du côté de notre parcelle d'une hauteur de 1,39 mètre. La construction culmine donc à plus de 6 mètres par rapport à notre parcelle.

Le gigantisme de la construction projetée par rapport à notre immeuble est directement lié à la spécificité de la construction qui comporte des caves bâties au niveau du rez-de-chaussée et la construction des pièces de vie en surplomb de notre parcelle. Il nous est difficile de comprendre l'intérêt d'ériger [c]es caves au rez-de-chaussée, à moins d'imaginer ultérieurement une autre affectation à celles-ci, en totale dérogation avec les prescriptions du lotissement. Et le fait d'avoir enterré une petite partie de ces caves ne permet pas de diminuer la hauteur globale du bâtiment.

Le gigantisme dont il est question ci-avant se traduit également par le fait que les plafonds des espaces de vie se situent à 4,64 mètres de hauteur!

L'impression générale qui se dégage de l'examen de ces plans est l'égoïsme de leurs auteurs. Ceux-ci ne souhaitent que privatiser leur lieu de vie et bénéficier d'une vue imprenable sur la région avoisinante (argumentation des architectes auteurs de projet, point i : «le projet essaie également de pallier [...] la problématique de l'orientation du terrain (sud à rue). Le projet permet au soleil d'entrer généreusement dans les espaces sans que les occupants ne soient dérangés par la rue. La forme de l'habitation ainsi que son implantation permettent donc au projet de s'ouvrir au sud, à l'ouest et à l'est, tout en préservant

une certaine intimité par rapport à la voirie)[...] au total détriment des voisins, de leur vie privée, de leur cadre de vie, de leur quiétude et de tout souci d'homogénéité par rapport aux autres immeubles déjà bâtis dans le lotissement.

Nous sommes plus que dubitatifs à la lecture des explications apportées par les demandeurs à l'appui de leur demande lorsque ceux-ci écrivent :

[...]

Nous sommes heureux de lire que les conjoints HANSEN-JASON manifestent certains égards pour notre ensoleillement... en fin de journée.

Nous aurions aimé que leur construction ne tienne pas compte des rayons de soleil de la fin de journée mais qu'elle tienne compte tout simplement du fait que nous vivons dans notre maison 24h/24...

Nous nous étonnons lorsque nous lisons que leur projet constituerait le «trait d'union» entre notre immeuble et celui des conjoints JADOT-CUVELIER.

Il n'en est rien puisque l'immeuble projeté :

- est constitué d'un bloc mastodonte fait de murs de plus de 6 m qui s'apparente à une forteresse érigée pour cacher ses occupants des voisins
- présente un style architectural en décalage total avec le bâti existant
- propose un toit à versants placé de façon telle qu'il empêchera dorénavant la lumière d'atteindre notre parcelle... sauf peut-être quelques minutes en fin de journée
- s'articule de façon telle que la vie de ses occupants se déroulera en surplomb de plusieurs mètres (construction sur pilotis) de toutes les autres habitations du lotissement.

Afin d'être complet, nous avons confronté les observations formulées ci-avant aux dispositions et plus particulièrement aux articles 113 et 114 qui énoncent pour rappel :

[...]

Il ne peut être question de considérer en l'espèce que les travaux projetés rentrent dans les conditions fixées dans les deux dispositions précitées. Le caractère exceptionnel des dérogations visées dans l'article 114 n'est pas rencontré. Pas plus que l'exception visée à l'article 113 puisqu'il ne peut être question de considérer que l'immeuble projeté aurait un effet respectueux et/ou structurant et/ou recomposant les lignes de force du paysage du lotissement. Les dérogations sollicitées ne sont pas primordiales à la réalisation du projet des conjoints HANSEN-JASON, celui-ci pouvant être réalisé moyennant un agencement différent, dans le respect des prescriptions essentielles du lotissement (typologie du bâti, hauteur, organisation des pièces de vie au rez-de-chaussée, caves en sous-sol, profondeur, vues...).

[...]"

Dans leur courrier du 22 septembre 2016, les parties requérantes réitèrent succinctement les nuisances qu'engendrera, à leur estime, le projet litigieux.

Le grief des parties requérantes concernant la hauteur jugée excessive sous corniche du projet est étayé et repose sur des éléments concrets corroborés par le dossier administratif. Il s'imposait donc que l'auteur de l'acte attaqué y réserve une réponse adéquate.

À cet égard, ce dernier, qui fait sienne la motivation de la DGO4, accorde les dérogations sollicitées pour les motifs suivants :

" [...]

Considérant que le Collège communal, dans sa décision du 23 septembre 2016, mentionne que les dérogations sollicitées sont acceptables, hormis celle relative à la hauteur sous corniche; qu'en conséquence, le Collège communal refuse le permis sollicité, eu égard à la hauteur sous corniche trop importante alors qu'il avait souligné, dans son avis préalable, que la hauteur n'était pas excessive au regard du bâti voisin existant; qu'aucune explication ou motivation complémentaire n'est apportée par le Collège communal;

Considérant que les demandeurs, à l'appui de leur recours, dénoncent le revirement - non motivé - du Collège communal;

Considérant que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel; que le caractère exceptionnel s'analyse comme la nécessité de chercher à appliquer la norme à laquelle il est envisagé de déroger;

Considérant que, par leur nombre ou leur ampleur, les dérogations ne peuvent vider de leur substance les normes auxquelles il est prévu de déroger; qu'une dérogation se justifie pour la réalisation optimale d'un projet déterminé en un lieu précis;

Considérant que le contexte bâti existant environnant est varié et hétéroclite; qu'il ne présente pas un style caractéristique et homogène qu'il conviendrait de respecter; que les habitations présentent des typologies diverses en termes d'implantation, de gabarit, de matériaux,...;

Considérant que l'habitation dont recours est projetée sur la dernière parcelle non construite de la rue; qu'elle se situe entre deux habitations dont l'une est construite à proximité de la voirie et l'autre en net retrait, en-dehors de la zone de construction du lotissement;

Considérant que l'implantation retenue et située entièrement dans la zone de bâtisse du lotissement a été étudiée afin de créer un trait d'union entre les deux habitations sises de part et d'autre;

Considérant que l'ensemble bâti est composé de deux volumes, l'un présentant une toiture plate et l'autre présentant une toiture à deux versants, perpendiculaire à la voirie;

Considérant que la toiture plate a été privilégiée pour un volume, afin de maintenir une hauteur raisonnable; que l'absence de faîte limite fortement la hauteur totale dudit volume; que le choix architectural a été pensé dans le souci d'une utilisation rationnelle de l'espace; que la toiture plate présente une cohérence avec les annexes à toiture plate de la maison voisine de gauche; que le second volume surmonté d'une toiture à versants permet de rompre le côté monolithique de la volumétrie de l'ensemble; que l'assemblage des deux volumes permet une utilisation performante de la lumière et de l'énergie en engendrant la création d'espaces de vie et d'une terrasse bien orientés permettant de préserver l'intimité des occupants; que l'ensemble bâti est sobre et épuré; que les façades sont soignées; que la majorité des ouvertures présente une dominante verticale; que la teinte des matériaux de parement projetés (enduit blanc et bardage en bois) se retrouve dans les environs; que la maison sise à droite présente un parement de teinte blanche; que la maison de gauche présente un volume en bois; que l'emploi du bois est adapté à la typologie rurale de l'endroit; que les châssis prévus en

aluminium ont été choisis en vertu de leur caractère durable et de leurs performances en matière d'isolation;

Considérant que la composition se présente ainsi sous la forme d'une construction homogène, sobre, équilibrée, cohérente et en bonne adéquation au lieu;

Considérant que le caractère particulier de la parcelle tel que décrit ci-avant offre l'opportunité de développer une architecture contemporaine de qualité, innovante par sa forme, son caractère, ses matériaux, une architecture pouvant s'écarter de la morphologie traditionnelle et jouant davantage sur l'insertion judicieuse dans le site et sa végétation; que tel sera manifestement le cas en l'espèce;

Considérant que la Commission d'avis a également remis un avis favorable, notamment libellé et motivé comme suit :

« (...) Compte tenu de ce que l'article 113 du CWATUP permet d'accorder un permis d'urbanisme en dérogation aux prescriptions d'un permis de lotir dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistique ou architecturale, et ce pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage;

Compte tenu de ce que le projet a été revu à de nombreuses reprises afin de répondre aux remarques du Collège et des réclamants;

Compte tenu de ce que les prescriptions urbanistiques ont été établies en 1973; que les conceptions architecturales et urbanistiques ont fortement évolué depuis lors;

Compte tenu de ce que le contexte urbanistique ne présente aucune qualité; que le projet par contre a été étudié avec soin, que la Commission estime que l'architecture proposée est juste; qu'elle respecte le relief du sol, minimise le volume en hauteur et respecte son environnement;

Compte tenu de ce que le Collège communal a accepté les dérogations à l'exception de la hauteur sous corniche;

Compte tenu de ce que le fonctionnaire délégué a émis un avis favorable au projet et sur l'ensemble des dérogations;

Compte tenu de ce que les gabarits repris sur les plans démontrent qu'il n'y a pas de rupture avec les volumes existants dans le contexte;

Compte tenu de ce que sur la base de l'ensemble de ces éléments, la Commission estime que l'article 113 du CWATUP peut être appliqué;

La Commission émet un avis favorable»;

Considérant que la DGO4 - Direction juridique, des recours et du contentieux se rallie pleinement à l'avis pertinent de la Commission qui rejoint les observations émises ci-avant;

Considérant pour les motifs développés ci-avant que les conditions fixées par l'article 113 précité du Code sont rencontrées; que les dérogations peuvent dès lors être accordées et à fortiori le permis d'urbanisme délivré".

Dès lors que l'auteur de l'acte attaqué admet, par dérogation au permis de lotir, un projet contemporain à toit plat composé d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage en lieu et place, conformément aux prescriptions du permis de lotir,

d'une construction de type "bungalow" dont le premier étage doit être inscrit dans le volume de la toiture à deux versants, il s'impose nécessairement de déroger à la règle selon laquelle le niveau sous corniche au-dessus du rez-de-chaussée fixé doit être compris entre 2,70 mètres et 3,25 mètres. En effet, la hauteur sous corniche dans le cadre du projet litigieux s'apprécie à la limite supérieure du volume global envisagé, qui comporte non seulement le rez-de-chaussée mais également le premier étage, lesquels dépassent forcément la limite de 3,25 mètres de haut. Par contre, s'il s'agit de respecter les prescriptions du permis de lotir qui prévoit une toiture à deux versants, la hauteur sous corniche en question s'apprécie nécessairement plus bas sachant qu'en tout état de cause, elle ne peut excéder 60 centimètres au-dessus du niveau du plancher de l'étage.

La dérogation attaquée concernant la hauteur sous corniche n'est donc que la conséquence directe de l'octroi de la dérogation sur le type de construction autorisée par le permis de lotir.

Si la motivation laisse apparaître les raisons de l'implantation du bâtiment projeté à l'endroit considéré ainsi que des matériaux utilisés (trait d'union entre les habitations existantes), l'acte attaqué ne justifie pas à suffisance le caractère exceptionnel de la dérogation au type de constructions autorisées dans le lotissement. Á cet égard, il ne suffit pas de considérer que "le caractère particulier de la parcelle tel que décrit ci-avant offre l'opportunité de développer une architecture contemporaine de qualité, innovante par sa forme". Il ne suffit pas non plus d'établir que le projet autorisé s'intègre tant par son architecture et son gabarit dans l'environnement bâti et non bâti. Il convient encore de démontrer la nécessité de déroger à la règle pour la réalisation optimale d'un projet à l'endroit considéré.

Par ailleurs, les parties requérantes étaient en droit d'obtenir une réponse à leurs réclamations dénonçant le caractère massif de la construction autorisée au regard de leurs propriétés ainsi que le préjudice visuel et la perte d'intimité et d'ensoleillement allégués, même si ces griefs ne sont guère étayés, compte tenu de l'implantation retenue, des distances entre les propriétés et des plantations projetées.

En l'espèce, si l'arrêté attaqué comprend une motivation justifiant l'intégration architecturale du projet, il est complètement muet sur les incidences de celui-ci sur les propriétés voisines et leurs habitants.

Dans cette mesure, le grief est fondé.

En ce qui concerne la violation alléguée de l'article 113 du CWATUP résultant de la dénaturaison alléguée des prescriptions du permis de lotir, il y a lieu

de rappeler que, compte tenu de la présomption de légalité qui est attachée aux actes administratifs, il appartient aux parties requérantes de démontrer de manière suffisamment claire et étayée l'illégalité alléguée. Une telle exigence s'impose également afin d'assurer le respect des droits de la défense de la partie adverse, dont le respect du principe du contradictoire.

En l'espèce, les parties requérantes se limitent à considérer de manière générale et abstraite que l'importance et le nombre des dérogations accordées auraient pour conséquence de dénaturer les prescriptions du permis de lotir. Ce seul exposé ne permet pas de renverser la présomption de légalité attachée à l'acte attaqué.

Le grief n'est pas fondé.

Les parties requérantes ne démontrent pas qu'une erreur manifeste d'appréciation aurait été commise.

En conséquence, le premier moyen est partiellement fondé.

V. Le second moyen

V.1. Thèse des parties requérantes

Le second moyen est pris de "l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe général de bonne administration, du principe général de continuité d'appréciation de l'administration, du principe de légitime confiance des administrés et de l'excès de pouvoir".

S'appuyant sur une vue axonométrique du projet litigieux, les parties requérantes indiquent que l'implantation du bâtiment sur sa partie droite est de nature à créer un mur quasi aveugle de plusieurs mètres, où l'émergence de fenêtres n'est que minime et relative. Elles soulignent que les deux premières d'entre elles, propriétaires de la maison de droite, devront souffrir d'une vue sur un mur gigantesque leur causant un préjudice visuel particulièrement désagréable, qui obstruera de manière disproportionnée leur vue. Elles relèvent qu'il en est d'autant plus ainsi que la hauteur sous corniche autorisée est conséquente et en dérogation aux prescriptions du permis de lotir.

Elles sont d'avis qu'un tel bâtiment ne peut s'intégrer de manière harmonieuse au contexte bâti et non bâti du lotissement situé dans la campagne et ne

procède pas du bon aménagement des lieux. Elles considèrent que l'auteur de l'acte attaqué a commis une erreur manifeste d'appréciation.

B. Le mémoire en réplique

Les parties requérantes réitèrent les développements de leur requête.

Elles ajoutent que la conception de la volumétrie du projet, de la préservation de l'intimité ou encore de la distance éventuelle mise en exergue par la partie adverse ne permet pas de contrebalancer l'érection d'un mur dont le préjudice visuel sera entièrement consommé.

C. Le dernier mémoire des parties requérantes

Les parties requérantes répètent leur argumentation. Elles estiment que "ni la conception que se fait la partie adverse de la volumétrie du projet, ni la préservation de l'intimité ou encore la distance éventuelle, qui est toute relative, ne permettent aucunement de contrebalancer l'érection d'un mur dont le préjudice visuel sera entièrement consommé". Selon elles, "il est parfaitement réaliste que le bâtiment tel que conçu ne peut s'intégrer de manière harmonieuse au contexte bâti et non bâti du lotissement, outre une méconnaissance du critère du bon aménagement des lieux".

V.2. Examen

Sur la recevabilité

Pour être admissible, un moyen doit exposer concrètement en quoi a été violé la règle de droit dont la méconnaissance est invoquée.

En l'espèce, les parties requérantes ne développent leur moyen que sur la seule question de l'erreur manifeste d'appréciation. Le second moyen n'est recevable qu'en tant qu'il est pris de l'erreur manifeste d'appréciation.

Sur le fond

Le contrôle du Conseil d'État sur la matérialité des faits et leur qualification est complet. Le contrôle de l'appréciation est marginal, limité à l'erreur manifeste d'appréciation. À cet égard, en effet, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'administration et de la requérante quant au bon aménagement des lieux. Il ne peut substituer son

appréciation en opportunité à celle qui a été portée par l'autorité chargée de la délivrance du permis et ne peut censurer cette appréciation que dans le cas d'une erreur manifeste. L'appréciation est manifestement erronée quand elle est incompréhensible pour tout observateur averti. Il ne suffit pas de constater qu'au regard des mêmes critères, telle autre mesure paraît raisonnablement admissible ou semble même meilleure. Il s'agit de l'attitude qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait adoptée. Tout doute doit être exclu.

En l'espèce, compte tenu des circonstances de la cause et des lacunes de la motivation, l'erreur manifeste d'appréciation ne peut, à ce stade, être établie. En effet, contrairement à ce que soutiennent les parties requérantes, qui opposent leur propre conception de l'aménagement des lieux à celle de l'administration, l'erreur manifeste d'appréciation ne peut résulter du seul fait d'avoir autorisé la construction de l'habitation projetée. Il a aussi été précisé lors de l'examen du premier moyen que le nombre des dérogations accordées n'emporte pas, à défaut d'autre démonstration, la dénaturation des prescriptions du permis de lotir.

Le second moyen ne peut être accueilli.

VI. Indemnité de procédure

Les parties requérantes sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu d'y faire droit.

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

Article 1^{er}.

Est annulé l'arrêté du Ministre ayant l'Aménagement du territoire dans ses attributions, du 17 février 2017, octroyant à Monsieur et Madame HANSSEN-JASON un permis d'urbanisme relatif à un bien sis à THEUX (Polleur), Avenue du Plein Vent, cadastré section E, n^o 412P, ayant pour objet la construction d'une maison d'habitation.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 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 six décembre deux mille dix-huit, par :

Simone GUFFENS,
Diane DÉOM,
Anne-Françoise BOLLY,
Xavier DUPONT,

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

Le Greffier,

Le Président,

Xavier DUPONT.

Simone GUFFENS.