

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 247.586 du 19 mai 2020

A. 224.617/XIII-8279

En cause :

1. **BIRON** Jacques,
 2. **FAUCHET** Nicole,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^e Michel FADEUR, avocat,
rue Léon Bernus 66
6000 Charleroi,

contre :

1. **la ville de Châtelet**,
ayant élu domicile chez
M^e Philippe HERMAN, avocat,
rue T'Serclaes de Tilly 49-51
6061 Montigny-sur-Sambre,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen,

Parties intervenantes :

1. **DEHONT** Christophe,
 2. **DEJONGHE** Patricia,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^e Jean-Claude DERZELLE, avocat,
rue Antoine Carnière 137
6180 Courcelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite le 23 février 2018, Jacques BIRON et Nicole FAUCHET demandent l'annulation de la délibération du collège communal de la ville de Châtelet du 15 décembre 2017 par laquelle il est octroyé à Christophe DEHONT et Patricia DEJONGHE un permis d'urbanisme pour la construction d'un

volume secondaire accolé à l'élévation arrière d'un volume principal sur un bien sis rue de la Justice, 531, à Châtelet.

II. Procédure

Par une requête introduite le 18 avril 2018, Christophe DEHONT et Patricia DEJONGHE ont demandé à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Ces interventions ont été accueillies par une ordonnance du 7 mai 2018.

Le dossier administratif a été déposé.

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

M. Raphaël BORN, auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties requérantes ont déposé un dernier mémoire, les autres parties ont déposé une demande de poursuite de la procédure.

Par une ordonnance du 28 janvier 2020, l'affaire a été fixée à l'audience du 27 février 2020.

M. Luc DONNAY, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e France MOTTET *loco* M^e Michel FADEUR, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Philippe HERMAN, avocat, comparaissant pour la première partie adverse, M^e Pierre MOËRYNCK *loco* M^e Martin ORBAN, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Jean-Claude DERZELLE, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M^{me} Gaëlle WERQUIN, auditeur-adjoint, a été entendue 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 26 avril 2017, Christophe DEHONT et Patricia DEJONGHE introduisent une demande de permis d'urbanisme relative à l'extension de leur habitation unifamiliale sur un bien situé rue de la Justice, 531, à Châtelet et cadastré 1^{ère} division, section C, n° 58g.

Ce bien figure dans le périmètre du permis de lotir n° 80 délivré par le collège échevinal de Châtelet le 26 août 1963.

2. Le 17 juillet 2017, la demande est considérée comme complète.

3. Du 20 juillet au 30 août 2017, une enquête publique est organisée en raison de dérogations au permis de lotir; elle suscite le dépôt d'une réclamation introduite par la première partie requérante.

4. Le 30 août 2017, la commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité (C.C.A.T.M.) émet un avis favorable.

5. Le 29 septembre 2017, le collège communal de Châtelet émet un avis favorable.

6. Le 9 octobre 2017, cet avis ainsi que les autres documents résultant de l'instruction de la demande sont envoyés au fonctionnaire délégué.

Ce dernier n'émet pas d'avis dans le délai qui lui était imparti, de sorte que celui-ci est réputé favorable.

7. Le 15 décembre 2017, le collège communal délivre le permis d'urbanisme sollicité. Il s'agit de l'acte attaqué, lequel est principalement motivé comme suit :

« Vu le Code du Développement Territorial (CoDT), entré en vigueur le 1^{er} juin 2017, et plus particulièrement son article D.IV.110 relatif aux mesures transitoires en matière de procédure;

Vu le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP) et plus particulièrement ses articles :

- 26 relatif à la zone d'habitat du plan de secteur,
- 84 relatif aux actes et travaux soumis à permis d'urbanisme,
- 107 relatif aux autorités compétentes pour le traitement des demandes de permis d'urbanisme,
- 113 et 114 relatifs aux dérogations et aux dispositions communes,

- 288 et 289 relatifs au contenu simplifié de certains dossiers de demande de permis d'urbanisme;

[...]

Considérant la demande de permis d'urbanisme datée du 26 avril 2017, entrée à la Ville le 5 mai 2017, introduite par Monsieur et Madame DEHONT-DEJONGHE en vue de construire un volume secondaire accolé à l'élévation arrière du volume principal sur un bien sis rue de la Justice 531 à 6200 Châtelet et cadastré Châtelet (1) section C n° 58G;

Considérant l'accusé de réception du dossier daté du 17 juillet 2017, faisant suite au dépôt du dossier complet en date du 05 mai 2017;

Attendu qu'un permis de lotir (n° 80) a été délivré par le Collège échevinal en date du 26 août 1963 à Monsieur SANDRON Marcel;

Attendu que la CCATM a émis, en date du 30 août 2017, un avis favorable sur la demande;

Attendu que le Collège communal a émis un avis préalable favorable sur la demande en séance du 29 septembre 2017, objet n° 77;

Considérant le rapport technique du service Urbanisme/AT/Logement, rédigé en date du 8 décembre 2017, libellé comme suit :

“ Vu les plans et le reportage photographique joints à la demande;

Vu le rapport présentant les travaux projetés;

Vu le rapport de motivation sur la demande de dérogations;

Vu la vue axonométrique;

Considérant la demande de permis d'urbanisme, datée du 26/04/2017, entrée à la Ville le 05/05/2017, introduite par Monsieur DEHONT Christophe et Madame DE JONGHE Patricia, tendant à réaliser une extension à une habitation unifamiliale sur une parcelle de terrain sise rue de la Justice, 531 à 6200 Châtelet, cadastrée division 1 section C n° 58G;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'Administration communale le 05/05/2017, contre accusé de réception daté du 17/07/2017; Que celle-ci est conforme aux articles 288 et 289 du CWATUP;

Zonage/Situation

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat au plan de secteur de Charleroi adopté par l'Arrêté royal du 10/09/1979 qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat de densité moyenne à faible (< ou = 25 hab/ha) au Schéma de structure approuvé par le Conseil communal du 24/06/1996 qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé en aire de bâtisses pavillonnaires (5) au RCU approuvé par le Conseil communal du 17/03/2003 qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien est situé dans le périmètre du lotissement n° 80 (Lot 3) approuvé par le Collège échevinal du 26/08/1963 qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le bien n'est pas situé dans le périmètre d'un PCA; Que celui-ci est implanté à front d'une voirie communale totalement équipée;

Incidences environnementales

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement; Qu'au regard des critères de sélection pertinents visés à l'article D.66 § 2 du Code de l'Environnement, il apparaît que la construction d'une extension de +/- 58 m² couverte par une toiture plate n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement bâti et non bâti;

Considérant, en effet, que les impacts les plus significatifs portent sur les risques d'incendie ainsi que l'intégration paysagère; Que l'ensemble de ces incidences ne doit pas être considéré comme ayant un impact notable; Qu'en effet, ces nuisances sont probables mais seraient maîtrisables, limitées dans le temps et parfaitement réversibles à court terme; Que la production de déchets est contrôlable et que les eaux usées domestiques sont rejetées dans l'égouttage public; Qu'en ce qui concerne les autres aspects environnementaux, le projet engendre des nuisances pouvant être qualifiées de nulles ou mineures; Qu'il n'y a aucun impact sur la faune et la flore; Que le projet ne prévoit aucun commerce ou artisanat à exploiter dans le bâtiment; Que le Collège communal dispose de l'ensemble des renseignements nécessaires pour statuer en pleine connaissance de cause; Que, dans ce contexte, conformément à l'article D.68 du Code de l'Environnement, la réalisation d'une étude d'incidences n'est pas requise en l'espèce;

Descriptif du projet

Considérant que le bien est actuellement composé d'un volume principal isolé implanté en ordre ouvert (4 façades) et en recul de 10,17 m par rapport à l'alignement; Que celui-ci a une largeur de 9,02 m et une profondeur de 12,02 m, est réalisé sur 1 niveau (sous-sol + rez + combles), est couvert par une toiture à 2 versants de +/- 37° d'inclinaison dont le faîte est perpendiculaire à l'alignement présentant une hauteur sous corniche de 5,56 m et une hauteur au faîte de 8,33 m;

Considérant que le volume principal a ses élévations réalisées en briques de ton rouge-brun avec un soubassement de ton brun et sa toiture réalisée en tuiles de ton anthracite;

Considérant que la demande vise à construire un volume secondaire accolé à l'élévation arrière du volume principal; Que celui-ci aurait une largeur de 8,66m, une profondeur de 6,70m, serait couvert par une toiture plate présentant un lanterneau (+/-1,35 m x +/-2,20 m), un débordement de 0,50 m à l'arrière et une hauteur sur acrotère de 2,90 m; Que le volume envisagé serait implanté à 1,56 m de la limite latérale gauche et à +/-3,00 m de la limite latérale droite; Que celui-ci présenterait de larges baies en façade arrière et un décrochage (retrait) à l'arrière, proposant ainsi une terrasse couverte de +/- 7,81 m;

Considérant que l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée de l'habitation serait modifié par l'obturation, la modification et la réalisation de murs, baies et cloisons;

Considérant que les élévations du volume principal seraient conservées (briques de parement de ton rouge-brun); Que les élévations du volume secondaire envisagé seraient réalisées en briques de parement de ton cuir foncé (similaire au soubassement existant); Que les menuiseries extérieures seraient en PVC de ton blanc cassé; Que la toiture plate du volume secondaire envisagé serait réalisée en membrane EPDM de ton noir;

Considérant que la profondeur de construction à compter de l'alignement serait portée à 28,89 m;

Déroptions

Considérant que des dérogations aux prescriptions du lotissement sont sollicitées sur les points suivants :

- Profondeur maximale de construction : 20 m pour autant que la distance entre la façade postérieure et la limite arrière de la parcelle soit supérieure à 8m (le projet présente une profondeur totale de construction de 28,89 m).

- Toitures : Les toitures doivent être à deux versants avec faîtage et inclinaison minimum de 30°. Il peut être dérogé au genre de toiture si chaque distance entre la façade latérale de la construction et la limite de la parcelle est égale ou supérieure à la plus grande hauteur sous corniche avec un minimum de 8 m (le projet présente une toiture plate dont la hauteur sur acrotère est supérieure à la distance entre la façade latérale et la limite de parcelle).

- Dégagements latéraux : La distance minimum entre la façade latérale et la limite de la parcelle est de 3 m (*non aedificandi*) outre ce qui est dit ailleurs (le projet présente un recul latéral de 1,66 m par rapport à la limite latérale gauche).

- Matériaux de la construction : la toiture : Seuls les matériaux suivants pourront être mis en œuvre : tuiles, ardoises naturelles, ardoises artificielles pour autant qu'elles soient placées selon le matériau traditionnel, elles seront de même tonalité que les ardoises naturelles, le chaume (le projet serait couvert par une toiture plate en membrane EPDM);

Enquête publique

Considérant qu'une enquête publique a été réalisée du 20/07/2017 au 30/08/2017; Que celle-ci a fait l'objet d'une réclamation, portant sur les points suivants :

- la dérogation des dégagements latéraux ramenant la distance initiale prévue par le lotissement de 3 m à 1,56 m et 1,66 m (non-respect des prescriptions) et amenuisant ainsi l'intimité respective des habitations,
- la privation du caractère esthétique, visuel et champêtre par la présence d'un mur (au niveau latéral),
- la proposition de rétrécir le projet d'1,4 m dans le prolongement de la façade latérale gauche afin de rétablir la norme des 3 mètres non constructibles,
- la proposition d'inverser le sens de la construction pour revenir à la norme des 3 mètres;

Examen et analyse de l'enquête publique

Considérant qu'en ce qui concerne l'intimité des habitations, le reportage photographique montre une végétation formant d'importants écrans de verdure; Qu'en ce qui concerne les vues, le projet prévoit une fenêtre en façade latérale; Que celle-ci présenterait une allège d'une hauteur de 1,65 m

limitant également les prises de vue; Que celle-ci serait située à plus de 1,90 m de la limite latérale conformément à l'article 678 du Code Civil;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aspect esthétique, visuel et champêtre, le projet prévoit une extension à la surface limitée (+/- 58 m²) et aux formes simples (volume sur un niveau couvert par une toiture plate) limitant son impact sur le contexte bâti et non bâti; Que le choix architectural de l'auteur de projet est cohérent et adapté au contexte bâti et à l'orientation de la parcelle;

Considérant que les propositions visant à réduire l'extension ou à inverser le sens de construction du projet compromettraient le bon aménagement de l'habitation, l'intérêt de l'extension sans en améliorer de manière significative l'intégration au contexte bâti et non bâti;

Considérant que, même si le projet s'écarte des prescriptions du lotissement, la composition des lieux ainsi que les caractéristiques de la parcelle permettent une approche favorable du projet; Que, dès lors, celui-ci ne remet pas en cause le bon aménagement des lieux; Qu'au vu de ce qui précède, la réclamation peut être considérée comme non pertinente;

Avis des services et commissions consultés

Considérant que l'avis de la CCATM a été sollicité le 17/07/2017; Que celle-ci a émis, le 30/08/2017, un avis FAVORABLE sur la demande; Que son avis est libellé comme suit :

“ (...) Considérant qu'au regard des caractéristiques du volume principal, le volume projeté couvert par une toiture plate est une solution acceptable; Que cette toiture plate permet de pallier les contraintes du volume principal marqué d'une toiture avec une faible hauteur sous-corniche; Que le projet aurait une volumétrie adaptée au cadre bâti;

Au vu de ce qui précède la CCATM émet un avis favorable à l'unanimité sur la demande”;

Considérant que l'avis du Conseiller en énergie a été sollicité le 17/07/2017; Que celui-ci n'a pas émis d'avis sur la demande endéans les 30 jours qui lui étaient impartis;

Considérant que le Collège communal a émis, en sa séance du 29/09/2017 (objet n° 77), un avis préalable favorable sur la demande;

Considérant que, conformément à l'article 114 du CWATUP, l'avis du Fonctionnaire délégué a été sollicité, le 09/10/2017, sur la demande de dérogations; Que celui-ci n'a pas émis d'avis sur la demande endéans les 35 jours qui lui sont impartis; Que, conformément à l'article 116 du CWATUP §5, son avis est réputé favorable;

Avis et appréciation définitive

Considérant que la demande vise à agrandir l'espace de vie de l'habitation; Que le nouveau volume secondaire proposerait une volumétrie simple, calme et de bonnes proportions; Que l'annexe projetée apporterait une importante valeur ajoutée à l'habitation;

Considérant que le projet se situe en zone d'habitat au plan de secteur et dans le périmètre du lotissement n° 80 (Lot 3); Que, dès lors, le projet déroge aux prescriptions du lotissement en ce qui concerne la toiture, la profondeur de construction, les dégagements latéraux et les matériaux envisagés;

Considérant que la première dérogation concerne la profondeur totale de construction; Que celle-ci présente un caractère exceptionnel compte tenu de l'espace disponible dans le bâtiment, de l'occupation et des dimensions de la parcelle; Que l'extension des pièces de vie nécessite la construction d'un volume secondaire arrière; Que la profondeur de l'extension n'est pas excessive; Que les caractéristiques du projet permettent de l'intégrer au cadre bâti et non bâti; Que la barrière végétale présente latéralement permettrait d'en limiter la visibilité depuis les parcelles voisines;

Considérant que la deuxième dérogation concerne le type de toiture envisagé; Que celle-ci présente un caractère exceptionnel compte tenu des caractéristiques du bâtiment principal; Que, compte tenu du caractère particulièrement bas des gouttières du volume principal, une toiture plate est l'option la plus adaptée pour une extension et pour éviter des pénétrations de toitures compliquées; Que l'utilisation de la toiture plate permettrait également de limiter la volumétrie de l'extension et de marquer la hiérarchie entre les volumes;

Considérant que la troisième dérogation concerne les dégagements latéraux; Que celle-ci présente un caractère exceptionnel compte tenu de la forme cassée de la parcelle; Qu'un passage latéral serait maintenu de manière à garder un dégagement utile aux plantations; Que le recul latéral serait réduit sur une faible distance (partie croquée de la parcelle); Que les fenêtres envisagées seraient situées à plus de 1,90 m de la limite mitoyenne; Que les plantations présentes le long des limites mitoyennes limiteraient les prises de vue;

Considérant que la quatrième dérogation concerne les matériaux de toiture envisagés; Que celle-ci présente un caractère exceptionnel compte tenu du type de toiture envisagé pour le volume secondaire; Que la couverture en EPPM permet d'avoir la pente la plus faible possible; Que l'utilisation d'une toiture plate permettrait de limiter la volumétrie de l'extension tout en lui donnant une forme simple et adaptée à la configuration des lieux;

Considérant que le projet s'intégrerait favorablement au contexte bâti; Que celui-ci serait adapté à l'orientation de la parcelle; Que les dégagements latéraux envisagés seraient suffisants; Que les plantations présentes forment un écran végétal limitant les vues entre parcelles; Qu'une zone de cours et jardins de 8 m minimum serait conservée à l'arrière du bâtiment;

Considérant que l'habitation est implantée en zone d'assainissement collectif; Que le réseau d'égouttage de l'habitation est raccordé à l'égouttage public situé en voirie et relié à la station d'épuration collective située à Roselies; Que le réseau d'égouttage du volume secondaire sera raccordé au réseau existant du volume principal; Que le projet s'adapterait aux courbes du terrain naturel; Que la modification du relief du sol se limiterait à l'implantation de l'extension;

Considérant que la composition des élévations serait équilibrée et proportionnée; Que l'utilisation d'une brique de ton cuir foncé (similaire au soubassement existant) permettrait de marquer la hiérarchie et la chronologie des volumes; Que le projet, au niveau architectural, ne met pas en péril l'option urbanistique visée par les prescriptions du RCU et ne compromet pas le caractère architectural et urbanistique des lieux; Que le bâtiment proposerait toutes les commodités nécessaires pour une habitation de qualité; Que d'autres habitations pourront reproduire ce type d'extension, simple et rationnel pour agrandir l'espace de vie;

Considérant que l'enquête publique a suscité une réclamation; Que le projet tel que conçu limite les nuisances vis-à-vis des parcelles voisines; Que les points mentionnés dans la réclamation ne remettent pas en cause le projet;

Considérant que le projet présente une volumétrie simple et de bonnes proportions afin de respecter les caractéristiques générales de la région; Que, conformément à l'article 113 du CWATUPE, les lignes de force du paysage seront maintenues;

Pour ces motifs, le service Urbanisme propose au Collège communal d'accorder les dérogations sollicitées et de délivrer le permis d'urbanisme »;

Le Collège communal,

DÉCIDE :

À l'unanimité,

Article 1^{er}. D'accorder les dérogations et d'octroyer, en fonction des motivations émises ci-avant, le permis d'urbanisme sollicité par Monsieur et Madame DEHONT-DEJONGHE en vue de construire un volume secondaire accolé à l'élévation arrière du volume principal sur un bien sis rue de la Justice 531 à 6200 Châtelet et cadastré Châtelet (1) section C n° 58G.

[...] ».

IV. Premier moyen

IV.1. Thèses des parties requérantes

Le premier moyen est pris de la violation des articles 113, 114 et 116 du CWATUP, du permis de lotir du 26 août 1963, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de l'absence, de l'erreur et de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs.

Les parties requérantes estiment qu'en se limitant à l'envoi d'un avis préalable favorable, le collège communal aurait négligé de transmettre au fonctionnaire délégué, en violation de l'article 116 du CWATUP, l'ensemble des documents issus des mesures particulières de publicité, ainsi que des avis recueillis et du rapport du collège communal.

IV.2. Examen

Il ressort de la pièce n° 18 du dossier administratif de la première partie adverse que l'avis du collège communal, ainsi que les documents résultant des mesures particulières de publicité et une copie des avis reçus, ont été envoyés au fonctionnaire délégué pour avis préalable le 9 octobre 2017.

Il s'ensuit que le premier moyen manque en fait.

V. Deuxième moyen

V.1. Thèses des parties requérantes

Le deuxième moyen est pris de la violation des articles 84, 92, 102, 108, 113 et 114 du CWATUP, du permis de lotir du 26 août 1963, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'erreur manifeste d'appréciation.

Les parties requérantes estiment que ces dispositions sont violées :

- en ce que l'acte attaqué remet en cause une donnée essentielle du permis de lotir et l'option urbanistique de celui-ci;
- en ce qu'il remet en cause la destination générale de la zone considérée, son caractère architectural et l'option urbanistique visée par les prescriptions du permis de lotir;
- en ce qu'il accorde des dérogations alors que ce mécanisme doit demeurer exceptionnel et que d'autres solutions moins dommageables pour les personnes protégées par le permis de lotir existent;
- en ce que les propositions de dérogations sont insuffisamment motivées, alors que cette motivation doit être spéciale.

Dans les développements de leur moyen, elles rappellent la portée des articles 113 et 114 du CWATUP, ainsi que l'exigence de motivation formelle résultant de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Elles estiment ensuite, en premier lieu, que les prescriptions du permis de lotir induisent que toute modification à l'implantation des constructions doit être demandée, sans pouvoir accroître la densité des constructions. Or, selon elle, le projet litigieux augmente sensiblement cette densité, dès lors qu'il réduit à environ un mètre soixante plutôt que trois mètres la distance entre la façade latérale du projet et la limite de la parcelle, ce qui porterait ainsi atteinte à la zone de recul reconnue aux propriétaires et, dès lors, à leur intimité.

En deuxième lieu, elles sont d'avis que l'implantation de la construction litigieuse en zone non bâtissable, plus particulièrement en-deçà de la distance minimale de huit mètres entre la limite de parcelle et la façade latérale, induit la présence d'un mur peu esthétique qui les prive de la vue champêtre à laquelle elles

estiment avoir droit eu égard aux prescriptions urbanistiques applicables. À leur estime, cette construction aboutit à déséquilibrer l'unité architecturale de la zone et méconnaît ainsi l'option urbanistique du permis de lotir, laquelle traduit la volonté de préserver la proportion et l'harmonie entre les différentes zones de la parcelle à bâtir, ainsi que l'unité architecturale de la zone concernée.

En troisième lieu, elles déplorent que le permis d'urbanisme attaqué n'expose pas en quoi les dérogations au permis de lotir se révèlent compatibles avec l'option urbanistique visée par les prescriptions de ce permis, ni les raisons pour lesquelles le projet améliore la situation des lieux ni les raisons du rejet de leurs réclamation et propositions.

En réplique, elles soutiennent que la prescription essentielle du permis de lotir ne se limite pas à l'interdiction des immeubles jumelés et à l'imposition de constructions à usage d'habitation en ordre ouvert isolé; les prescriptions du permis de lotir ont, selon elles, pour objectif de préserver la proportion et l'harmonie entre les différentes zones de la parcelle à bâtir, ainsi que l'unité architecturale de la zone concernée. Concernant les dérogations, elles affirment que le problème ne concerne pas tant la distance minimum entre la façade postérieure (et non latérale) de la construction et la limite arrière de la parcelle mais bien le fait que le projet déroge à la prescription sur la profondeur totale de la construction, en dépassant la profondeur requise de 44,45 %. Selon elles, il en va de même pour la dérogation relative aux dégagements latéraux, nonobstant le caractère mineur ou non de la dérogation accordée.

Dans leur dernier mémoire, elles reviennent en particulier sur la dérogation relative à la profondeur de la zone de bâtisse en estimant qu'il est sans pertinence de constater que la construction des bénéficiaires du permis dépasse déjà la limite des vingt mètres. Elles maintiennent que le non-respect de la zone de dégagement latéral est une atteinte à un élément essentiel des options urbanistiques et architecturales du permis de lotir.

V.2. Examen

1. À titre liminaire, il y a lieu de relever que le moyen est irrecevable en tant qu'il est pris de la violation des articles 84, 92, 102 et 108 du CWATUP, à défaut pour les parties requérantes de préciser en quoi ces dispositions auraient été méconnues.

2. L'article 113 du CWATUP, alors applicable, dispose comme suit en son alinéa 1^{er} :

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

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

2° à l'option architecturale d'ensemble ou aux prescriptions relatives aux constructions et à leurs abords, ayant valeur réglementaire, d'un permis d'urbanisation, dans une mesure compatible avec son option urbanistique ».

Par cette disposition, le législateur lui-même exprime l'interdiction de dénaturer le règlement par le recours à la dérogation. En ce sens, il prescrit à l'autorité de respecter la destination générale de la zone et les options urbanistique et architecturale. Lorsque ces options ne sont pas clairement exposées par le document, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par ce document ne soient pas mis en péril par la dérogation. Le législateur impose enfin à l'autorité d'examiner concrètement les conséquences des actes et travaux qui bénéficient de la dérogation sur les lignes de force du paysage et d'établir que le projet les respecte, les structure ou les recompose.

3. L'article 114 du même Code, alors applicable, prévoit 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°.

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

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

L'article 114 du CWATUP impose expressément de n'accorder les dérogations qu'à titre exceptionnel lorsqu'il s'agit de déroger en application des articles 110 à 113 du Code. Ce caractère exceptionnel s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. Il revient à l'administration de justifier que la dérogation qui est admissible au regard des critères de l'article 113 n'est pas accordée par facilité, mais avec modération, après avoir examiné la possibilité d'appliquer la règle dans son principe

et après avoir conclu que la dérogation est nécessaire pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis. Cette décision relève du pouvoir discrétionnaire et ne peut être censurée par le Conseil d'État que si l'administration commet une erreur manifeste d'appréciation.

Dans la décision d'accorder la dérogation, la vérification des conditions mises à son exercice et la justification de son caractère exceptionnel doivent être dûment motivées en la forme. Cette motivation doit être claire, complète, précise et adéquate afin de permettre aux intéressés de vérifier que la décision a été précédée d'un examen des circonstances de l'espèce. Concernant le caractère exceptionnel de la dérogation, la motivation peut être succincte, pour autant qu'elle ne soit pas vague et passe-partout et permette de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet.

À cet égard, il n'appartient pas au Conseil d'État d'intervenir comme arbitre des appréciations divergentes de l'autorité administrative et des parties requérantes quant au bon aménagement des lieux ou quant aux conditions d'admission de la dérogation dans la mesure où celles-ci laissent à l'administration un pouvoir discrétionnaire.

4. 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 au sens de l'article 1^{er} doit faire l'objet d'une motivation formelle, laquelle consiste en l'indication dans l'acte des considérations de droit et de fait servant de fondement à la décision. Un acte n'est régulièrement motivé en la forme, au sens de cette législation, qu'à la double condition qu'il comporte l'énoncé des raisons qui le justifient, et que ces motifs ne soient pas entachés d'inexactitude. Toutefois, 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; l'obligation varie selon la qualité et la nature de la motivation des opinions exprimées.

Enfin, l'erreur manifeste d'appréciation est celle qu'aucune autre autorité placée dans les mêmes circonstances n'aurait raisonnablement pu prendre la même décision.

5. Les prescriptions du permis de lotir applicable en l'espèce déterminent, au titre de sa destination, que sont « seules autorisées les constructions

à usage d'habitation en ordre ouvert, isolé ». Elles prévoient également une interdiction pour les « immeubles jumelés ».

Les principales options urbanistiques et architecturales du permis de lotir ne sont pas expressément définies.

Le permis de lotir dispose néanmoins que la « profondeur maximum de la construction » doit se limiter à « 20 m pour autant que la distance entre la façade postérieure et la limite arrière de la parcelle soit supérieure à 8 m. » et que la construction doit être isolée. Cette règle doit s'interpréter à l'aune des prescriptions graphiques du permis de lotir. Il en ressort, en effet, que cette profondeur de 20 mètres s'entend de la distance entre l'alignement et la façade arrière de l'immeuble, soit 20 mètres au total, dont 6 mètres de zone de recul et 14 mètres de zone de bâtisse.

Le permis de lotir dispose également que « les constructions auront un niveau maximum soit le rez-de-chaussée avec la possibilité d'ériger des chambres dans les combles » et que les toitures seront « à deux versants avec faîtage et inclinaison minimum de 30° ». Il peut cependant être dérogé à ces règles sur la « hauteur » ou le « genre de toiture », respectivement, pour « un maximum de 2 niveaux à condition que les dégagements latéraux soient égaux ou supérieurs à la plus grande hauteur sous corniche » ou « si chaque distance entre la façade latérale de la construction et la limite de la parcelle est égale ou supérieure à la plus grande hauteur sous corniche avec un minimum de 8 m ».

Dans les autres cas, les dégagements latéraux sont de minimum trois mètres entre les façades latérales et les limites de parcelles.

6. Il est possible de déduire de ces prescriptions que l'objectif principal du permis de lotir est d'ériger des « constructions à usage d'habitation en ordre ouvert, isolé ». Le terme « isolé » y est utilisé à plusieurs reprises. Il peut raisonnablement en être déduit que leur auteur entendait développer un lotissement composé de villas « quatre façades », au gabarit limité et qui préservent l'intimité des occupants du quartier.

7. Il ressort de l'acte attaqué que le projet litigieux nécessite quatre dérogations aux prescriptions du permis de lotir : celles-ci sont relatives à la profondeur maximale de construction, aux dégagements latéraux, ainsi qu'à la forme et aux matériaux de la toiture.

L'auteur de l'acte attaqué décrit en ces termes le projet litigieux :

« Considérant que la demande vise à construire un volume secondaire accolé à l'élévation arrière du volume principal; Que celui-ci aurait une largeur de 8,66 m, une profondeur de 6,70 m, serait couvert par une toiture plate présentant un lanterneau (+/-1,35 m x +/-2,20 m), un débordement de 0,50 m à l'arrière et une hauteur sur acrotère de 2,90 m; Que le volume envisagé serait implanté à 1,56 m de la limite latérale gauche et à +/-3,00 m de la limite latérale droite; Que celui-ci présenterait de larges baies en façade arrière et un décrochage (retrait) à l'arrière, proposant ainsi une terrasse couverte de +/- 7,81 m ».

Il ressort des motifs de l'acte attaqué, reproduit au point 7 de l'exposé des faits, que son auteur a examiné l'incidence du projet sur l'intimité des habitations, son aspect esthétique, sa volumétrie et ses dimensions pour en déduire que « la composition des lieux ainsi que les caractéristiques de la parcelle permettent une approche favorable du projet », lequel « ne remet pas en cause le bon aménagement des lieux ». L'autorité déduit également de la volumétrie du projet et de « ses bonnes proportions » qu'il respecte « les caractéristiques générales de la région », de sorte que, « conformément à l'article 113 du CWATUP, les lignes de force du paysage sont maintenues ».

Ainsi, le projet litigieux ne porte en rien atteinte à l'objectif principal du permis de lotir dès lors que l'annexe conserve bien un usage résidentiel et que, compte tenu de ses dimensions et de son emplacement, il n'affecte pas le caractère isolé et en ordre ouvert des constructions du lotissement. Le seul fait qu'il soit dérogé à la zone de bâtisse pour ériger une annexe aux dimensions limitées à l'arrière d'un immeuble ne revient pas à remettre en cause les options urbanistique et architecturale du permis de lotir.

Partant, les exigences de l'article 113 du CWATUP sont rencontrées en l'espèce.

8. Il convient dès lors d'examiner si les dérogations octroyées sont conformes aux exigences de l'article 114 du même Code.

8.1. La première dérogation a trait à la profondeur de la construction litigieuse. Le principe inscrit dans le permis de lotir est de limiter à 20 mètres celle-ci pour autant que la distance entre la façade arrière et la limite arrière de la parcelle soit supérieure à 8 mètres.

Sur ce point, l'acte attaqué décrit le projet au regard du bien existant. Il relève que ce bien est « composé d'un volume principal implanté en ordre ouvert (4 façades) et en recul de 10,17 m par rapport à l'alignement; Que celui-ci a [...] une profondeur de 12,02 m ». Le projet d'extension consisterait à « construire un volume

secondaire accolé à l'élévation arrière du volume principal » avec une « profondeur de 6,70 m ».

Il s'ensuit que, si la notion de « profondeur maximum de la construction » désigne, en réalité, la distance entre l'alignement et la façade arrière de l'immeuble, la situation existante dérogeait déjà à la prescription en cause, en présentant une longueur totale de 22,19 mètres. L'extension litigieuse vient la renforcer en augmentant de 6,70 mètres cette longueur, soit en la portant à une longueur totale de 28,89 mètres. La longueur du bâti existant et de l'extension s'élève au total à 18,72 mètres.

L'acte attaqué justifie le caractère exceptionnel de la dérogation octroyée par les motifs suivants :

« Considérant que la première dérogation concerne la profondeur totale de construction; Que celle-ci présente un caractère exceptionnel compte tenu de l'espace disponible dans le bâtiment, de l'occupation et des dimensions de la parcelle; Que l'extension des pièces de vie nécessite la construction d'un volume secondaire arrière; Que la profondeur de l'extension n'est pas excessive; Que les caractéristiques du projet permettent de l'intégrer au cadre bâti et non bâti; Que la barrière végétale présente latéralement permettrait d'en limiter la visibilité depuis les parcelles voisines ».

Par de tels motifs, l'autorité justifie adéquatement la nécessité de s'écarter de la prescription du permis de lotir, conformément à l'article 114 du CWATUP. Si l'objectif est d'étendre les pièces de vie, l'impossibilité d'appliquer la règle n'est pas contestable puisque la zone de bâtisse est construite. De plus, il ressort de ces motifs que l'autorité a tenu compte d'un ensemble de paramètres pertinents, en particulier l'incidence du projet pour le fonds voisin.

Partant, l'octroi de la première dérogation est adéquatement justifié.

8.2. La deuxième dérogation a trait au type de toiture envisagé. L'acte attaqué précise à ce sujet que le projet litigieux « serait couvert par une toiture plate présentant un lanterneau (+/-1,35 m x +/-2,20 m), un débordement de 0,50 m à l'arrière et une hauteur sur acrotère de 2,90 m », tout en étant « réalisée en membrane EPDM de ton noir ».

La prescription du permis de lotir dispose que les toitures seront à deux versants avec faîtage et inclinaison minimum de 30° ». Cette disposition prévoit une exception à cette règle des toitures à double pans « si chaque distance entre la façade latérale de la construction et la limite de la parcelle est égale ou supérieure à la plus grande hauteur sous corniche avec un minimum de 8 m ». Il n'est pas contesté que le

projet litigieux ne rencontre aucune des deux hypothèses visées par cette disposition, de sorte qu'il y déroge.

Le caractère exceptionnel de cette dérogation est motivé comme suit :

« Que, compte tenu du caractère particulièrement bas des gouttières du volume principal, une toiture plate est l'option la plus adaptée pour une extension et pour éviter des pénétrations de toitures compliquées; Que l'utilisation de la toiture plate permettrait également de limiter la volumétrie de l'extension et de marquer la hiérarchie entre les volumes ».

L'auteur de l'acte attaqué indique encore que « l'utilisation d'une toiture plate permettrait de limiter la volumétrie de l'extension tout en lui donnant une forme simple et adaptée à la configuration des lieux ».

De tels motifs sont pertinents et justifient de manière adéquate la nécessité de déroger à la disposition relative à la toiture qui figure dans le permis de lotir.

8.3. La troisième dérogation concerne les dégagements latéraux qui doivent respecter la règle des trois mètres. L'acte attaqué justifie comme suit l'octroi de cette dérogation :

« Considérant que la troisième dérogation concerne les dégagements latéraux; Que celle-ci présente un caractère exceptionnel compte tenu de la forme cassée de la parcelle; Qu'un passage latéral serait maintenu de manière à garder un dégagement utile aux plantations; Que le recul latéral serait réduit sur une faible distance (partie croquée de la parcelle); Que les fenêtres envisagées seraient situées à plus de 1,90 m de la limite mitoyenne; Que les plantations présentes le long des limites mitoyennes limiteraient les prises de vue ».

En réponse à la réclamation de la première partie requérante, l'auteur de l'acte attaqué précise encore ce qui suit :

« Considérant que les propositions visant à réduire l'extension ou à inverser le sens de construction du projet compromettraient le bon aménagement de l'habitation, l'intérêt de l'extension sans en améliorer de manière significative l'intégration au contexte bâti et non bâti ».

Il ressort des plans joints à la demande de permis que l'annexe à construire respecte le dégagement latéral minimum sur le côté droit. S'agissant du côté gauche du bien, le dégagement de 3 mètres est respecté jusqu'à ce que la parcelle oblique significativement vers la droite. Il y a lieu de relever que l'angle de l'annexe le plus proche de la limite parcellaire se situe à plus d'un mètre et demi du terrain voisin et qu'au final, la surface de cette annexe qui figure dans le dégagement latéral ne couvre pas plus de 4 m². Par ailleurs, c'est sans commettre d'erreur que l'auteur de l'acte attaqué a pu considérer que la proposition de la première partie

requérante visant à diminuer la longueur de l'annexe compromettrait le bon aménagement de l'habitation et n'aurait pas amélioré significativement l'intégration au bâti et au non-bâti dès lors qu'il aurait fallu dans cette hypothèse retrancher à la surface de l'annexe plus du double de l'espace qui figure ici dans le dégagement latéral. Compte tenu de cette contrainte technique découlant de la forme de la parcelle et dès lors que l'autorité s'est assurée concrètement que ce débordement très limité en zone non bâtissable n'allait pas porter une atteinte importante à l'intimité du fonds voisin, il y a lieu de conclure que l'octroi de cette dérogation est adéquatement motivé au sens de l'article 114 du CWATUP.

8.4. La quatrième dérogation relative au revêtement de la toiture n'est pas critiquée par les parties requérantes, outre qu'elle est inhérente à la forme de la toiture, ainsi qu'a pu le relever l'auteur de l'acte attaqué.

9. S'agissant de la réclamation introduite par la première partie requérante au cours de l'enquête publique, l'acte attaqué en résume la teneur avant de consacrer plusieurs paragraphes à l'«[e]xamen et [l']analyse de l'enquête publique». Son auteur met en évidence les éléments suivants :

« Considérant qu'en ce qui concerne l'intimité des habitations, le reportage photographique montre une végétation formant d'importants écrans de verdure; Qu'en ce qui concerne les vues, le projet prévoit une fenêtre en façade latérale; Que celle-ci présenterait une allège d'une hauteur de 1,65 m limitant également les prises de vue; Que celle-ci serait située à plus de 1,90 m de la limite latérale conformément à l'article 678 du Code Civil;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aspect esthétique, visuel et champêtre, le projet prévoit une extension à la surface limitée (+/- 58 m²) et aux formes simples (volume sur un niveau couvert par une toiture plate) limitant son impact sur le contexte bâti et non bâti; Que le choix architectural de l'auteur de projet est cohérent et adapté au contexte bâti et à l'orientation de la parcelle;

Considérant que les propositions visant à réduire l'extension ou à inverser le sens de construction du projet compromettraient le bon aménagement de l'habitation, l'intérêt de l'extension sans en améliorer de manière significative l'intégration au contexte bâti et non bâti;

Considérant que, même si le projet s'écarte des prescriptions du lotissement, la composition des lieux ainsi que les caractéristiques de la parcelle permettent une approche favorable du projet; Que, dès lors, celui-ci ne remet pas en cause le bon aménagement des lieux; Qu'au vu de ce qui précède, la réclamation peut être considérée comme non-pertinente ».

L'acte attaqué contient également le passage suivant :

« Considérant que l'enquête publique a suscité une réclamation; Que le projet tel que conçu limite les nuisances vis-à-vis des parcelles voisines; Que les points mentionnés dans les réclamations ne remettent pas en cause le projet ».

Il résulte de ces extraits de l'acte attaqué que son auteur a tenu compte de la réclamation de la première partie requérante, tandis que leur lecture permet de comprendre pourquoi celle-ci n'a pas été retenue. Pour le surplus, les parties requérantes ne peuvent pas substituer leur appréciation du bon aménagement des lieux à celle de la première partie adverse dont elles ne démontrent pas qu'elle serait entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

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

VI. Troisième moyen

VI.1. Thèse des parties requérantes

Le troisième moyen est pris de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP, du permis de lotir du 26 août 1963, des articles 1^{er} à 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des articles 10 et 11 de la Constitution, de l'erreur manifeste d'appréciation, ainsi que de l'absence, de l'erreur et de l'insuffisance ou de la contrariété dans les causes ou les motifs.

Les parties requérantes soutiennent que le permis d'urbanisme accorde des dérogations « sur la base d'une situation de fait existant au mépris et en violation du permis de lotir » et que ces dérogations sont « par ailleurs refusées expressément dans la zone concernée par le permis de lotir ».

Il semble qu'elles reprochent à l'auteur de l'acte attaqué d'avoir tenu compte d'une clôture en bois existante pour rejeter leur réclamation alors que celle-ci est, selon elles, contraire aux dispositions du permis de lotir. Elles indiquent à cet égard qu'un riverain a introduit une demande de permis d'urbanisme tendant à la pose d'une clôture opaque sur la limite de sa parcelle et que cette demande a fait l'objet d'une décision de refus de la part de l'autorité communale.

Elles répliquent en substance qu'un règlement de police, qu'elles produisent en annexe, limite la hauteur des plantations à 2 mètres maximum et n'autorise les arbres à hautes tiges qu'à une distance de 2 mètres de la limite de la parcelle. Elles renvoient par ailleurs à la définition de la notion de clôture, telle qu'elle découle du permis de lotir applicable. Elles en déduisent que la situation prise en compte en l'espèce méconnaît l'un et l'autre de ces textes.

VI.2. Examen

L'acte attaqué contient le passage suivant :

« Considérant qu'en ce qui concerne l'intimité des habitations, le reportage photographique montre une végétation formant d'importants écrans de verdure; Qu'en ce qui concerne les vues, le projet prévoit une fenêtre en façade latérale; Que celle-ci présenterait une allège d'une hauteur de 1,65 m limitant également les prises de vue; Que celle-ci serait située à plus de 1,90 m de la limite latérale conformément à l'article 678 du Code civil ».

Cette motivation ne mentionne pas la présence de panneaux de bois dont les parties requérantes se prévalent à l'appui de leur requête, de sorte que leur critique manque en fait. L'auteur de l'acte attaqué évoque une « végétation formant d'importants écrans de verdure » mais cet élément n'est pas sujet à reproche. Par ailleurs, l'argument soulevé dans le mémoire en réplique et tiré d'une violation d'un règlement de police est tardif et, partant, irrecevable. Quant au motif relatif aux vues et à l'article 678 du Code civil, les parties requérantes ne démontrent pas qu'il serait inexact, ni même qu'il serait inapproprié, dès lors que, par cette explication, l'auteur de l'acte attaqué entend répondre à leur réclamation relative aux dégagements latéraux et à la perte d'intimité.

Pour le surplus, comme cela vient d'être relevé, l'auteur de l'acte attaqué n'a pas eu égard à la palissade en bois dont l'irrégularité est alléguée par les parties requérantes. Est dès lors dénuée de pertinence la comparaison avec la situation d'un riverain dont la demande de pose de clôture a été refusée.

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

VII. Indemnité de procédure

Les deux parties adverses sollicitent chacune une indemnité de procédure de 700 euros. Il y a lieu de faire droit à leur demande.

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

Article 1^{er}.

La requête en annulation est rejetée.

Article 2.

Une indemnité de procédure de 700 euros est accordée à chaque partie adverse à la charge des parties requérantes à concurrence de 700 euros chacune.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 700 euros, sont mis à la charge des parties requérantes, à concurrence de 200 euros chacune, et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé, en audience publique de la XIII^e chambre, le 19 mai 2020 par :

Colette Debroux,	président de chambre,
Anne-Françoise Bolly,	conseiller d'État,
Luc Donnay,	conseiller d'État,
Vanessa Wiame,	greffier.

Le Greffier,

Le Président,

Vanessa Wiame

Colette Debroux