

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XIII^e CHAMBRE

A R R Ê T

n° 253.524 du 19 avril 2022

A. 224.510/XIII-8265

En cause :

1. **GRUMEAU** Francis,
 2. **MARTIN** Joseph, décédé,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^e Benjamin REULIAUX, avocat,
chaussée de Louvain 431 F
1380 Lasne,

contre :

1. **la commune de Braine-l'Alleud**,
ayant élu domicile chez
M^e Benoît HAVET, avocat,
rue de Bruxelles 51
1400 Nivelles,
2. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
M^e Martin ORBAN, avocat,
Kaperberg 50
4700 Eupen,

Parties intervenantes :

1. **HIERNAUT** Vanessa,
 2. **WILMS** Marc,
- ayant tous deux élu domicile chez
M^{es} Philippe COENRAETS et
Ludovic BURNON, avocats,
boulevard de la Cambre 36
1000 Bruxelles.

I. Objet de la requête

Par une requête introduite, par la voie électronique, le 12 février 2018, Francis Grumeau et Joseph Martin demandent l'annulation de la décision du collège communal de Braine-l'Alleud du 13 novembre 2017, qui accorde aux consorts Wilms-Hiernaut un permis d'urbanisme tendant à « remplacer un car-port par un garage », sur un bien situé à Braine-l'Alleud, avenue du Champ de la Bloquerie, n° 13.

II. Procédure

Par une requête introduite le 28 février 2018, les mêmes requérants demandent la suspension de l'exécution de la même décision.

Par une requête introduite le 26 mars 2018, Vanessa Hiernaut et Marc Wilms demandent à être reçus en qualité de parties intervenantes.

Un arrêt n° 242.200 du 8 août 2018 a accueilli la requête en intervention introduite par Vanessa Hiernaut et Marc Wilms, rejeté la demande de suspension de l'exécution de l'acte attaqué et réservé les dépens. Il a été notifié aux parties.

Une demande de poursuite de la procédure a été introduite le 3 septembre 2018 par les parties requérantes.

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

Le fonctionnaire de l'État civil de la commune de Braine-l'Alleud a fait parvenir au Conseil d'État un extrait d'acte de décès dont il ressort que le second requérant, Joseph Martin, est décédé le 16 juillet 2019.

Par un courrier du 1^{er} septembre 2021, le greffe a invité les ayants-droits du décédé à reprendre l'instance.

M. Lionel Renders, auditeur, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire, à l'exception de la seconde partie adverse.

Par une ordonnance du 15 février 2022, l'affaire a été fixée à l'audience du 17 mars 2022.

M^{me} Anne-Françoise Bolly, conseiller d'État, a exposé son rapport.

M^e Benjamin Reuliaux, avocat, comparaissant pour les parties requérantes, M^e Guillaume De Smet, *loco* M^e Benoît Havet, avocat, comparaissant

pour la première partie adverse, M^e Gabriele Weisgerber, *loco* M^e Martin Orban, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse, et M^e Ludovic Burnon, avocat, comparaissant pour les parties intervenantes, ont été entendus en leurs observations.

M. Lionel Renders, auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

III. Recevabilité

Joseph Martin est décédé le 16 juillet 2019. Aucun acte de reprise d'instance n'a été déposé. Il y a donc lieu de biffer l'affaire du rôle en ce qu'elle est introduite par Joseph Martin.

IV. Faits

L'exposé des faits utiles se trouve dans l'arrêt n° 242.200 du 8 août 2018. Il y a lieu de s'y référer.

V. Premier moyen

V.1. Thèse de la partie requérante

A. La requête

Un premier moyen, intitulé « dérogations au permis de lotir », est pris « de la violation des articles 1^{er}, 113, 114, 123, 285, 3°, et 288, 3°, du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP), de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de la violation du principe du bon aménagement des lieux et des principes de bonne administration, en particulier des devoirs de minutie, de précaution et d'examen sérieux et concret, du principe de motivation interne de l'acte (motifs matériellement exacts, pertinents et légalement admissibles), de l'erreur manifeste d'appréciation et de l'excès de pouvoir ».

A.1. Première branche

La partie requérante fait valoir que les dérogations à la zone de bâtisse et à l'occupation du sol dénaturent une option du permis de lotir et ne sont pas justifiées.

Sur la dénaturation d'une option du permis de lotir, elle soutient ce qui suit :

- si l'acte attaqué précise que la destination générale du permis de lotir est « la construction de maisons groupées et isolées, unifamiliales et résidentielles », il n'identifie pas expressément les options du permis de lotir; l'harmonie voulue par l'auteur du permis de lotir, entre les espaces bâtis, n'est pas aussi globale que le considère la partie adverse. L'auteur du permis de lotir a veillé à présenter des blocs d'habitations regroupées de manière similaire, sa volonté étant de conférer et de préserver une cohérence dans l'articulation des blocs. L'emprise maximale de chaque lot et chaque bloc (la « zone capable ») est dès lors précisément délimitée sur le plan de lotissement, conformément à l'article 2 du permis de lotir;
- l'article 2 ne permet pas d'augmenter purement et simplement la largeur d'une façade de 10 %, les modifications de la largeur des façades pouvant être exceptionnellement acceptées au stade des permis d'urbanisme mais pas pour les modifications et aménagements ultérieurs;
- plus que de simplement garantir une certaine « harmonie » entre les espaces bâtis et non-bâtis du lotissement, l'article 2 et le plan de lotissement imposent une distance entre les espaces bâtis, soit 10 mètres minimum, ce qui tend à créer des groupements bâtis et des espaces non bâtis cohérents et homogènes. L'obligation de construire en zone capable et, plus précisément, de respecter une certaine distance entre les espaces bâtis de façon homogène constitue une option urbanistique que l'acte attaqué n'identifie pas. Par conséquent, l'acte attaqué ne pouvait autoriser le projet en dérogation aux articles 2 et 3 du permis de lotir car il n'est pas compatible avec l'option urbanistique du permis de lotir. Or, pour porter atteinte à une option urbanistique d'un permis de lotir, il y a lieu soit de le modifier, soit de l'abroger;
- le reportage photographique et les constructions semblables vantés par l'acte attaqué ne concernent que deux habitations sur l'ensemble des 65 lots, lesquelles ne sont pas comparables, s'agissant de maisons isolées et la construction visée étant pour l'une érigée en zone capable.

Elle soutient également à l'égard des dérogations à la zone de bâtisse et à l'occupation du sol, que le bon aménagement des lieux impose lui aussi de ne pas construire à moins de 5 mètres de la limite de propriété. À son estime, c'est une erreur manifeste d'appréciation que de considérer que le projet s'intégrera mieux

dans le bâti que le car-port, au sujet duquel il n'a pas été pris en compte qu'il a été construit de façon à s'aligner à la hauteur de la haie. Elle est d'avis que le bon aménagement des lieux en ce lieu bien précis, par rapport à la situation des voisins directs, n'est manifestement pas correctement examiné.

S'agissant en particulier de la dérogation à l'article 2 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir, relatif à la zone de bâtisse, elle affirme que la motivation est insuffisante ou inadéquate sur les aspects et pour les motifs suivants :

- sur la prétendue impossibilité d'appliquer la règle, la motivation par référence à l'article 2 n'est pas adéquate et contient une erreur manifeste d'appréciation dès lors que l'alinéa pertinent ne s'applique qu'au moment de la construction des habitations;
- sur la prétendue nécessité d'appliquer la règle, l'acte attaqué considère que la dérogation est nécessaire pour pouvoir construire une annexe/garage de manière optimale et la rendre utilisable, ce qui constitue une motivation insuffisante dès lors que l'acte attaqué n'examine pas l'hypothèse de ne pas construire de garage, soit la possibilité d'appliquer la règle qui doit pourtant demeurer le principe. Il est de plus erroné de soutenir que l'annexe ne serait « utilisable » que dans les dimensions projetées, l'acte emportant de ce fait également une erreur manifeste d'appréciation.
- sur l'imperméabilité de la zone sur laquelle est projetée l'extension, l'acte attaqué ne relève pas que l'imperméabilisation issue de la construction du car-port n'est pas conforme au permis de lotir. La pose de pavés au sol est incomparable à la construction d'une annexe; la totalité de la zone n'est pas imperméabilisée.
- sur les « problèmes d'humidité dans le pignon Ouest de leur façade », des travaux peuvent pallier les problèmes d'humidité sans qu'il ne soit justifié de construire une extension; ce motif est sans lien avec le bon aménagement des lieux.
- sur le caractère « très largement bâti » ou « résidentiel » du quartier ou encore le caractère constructible du plan de secteur, l'implantation dans les zones capables du permis de lotir « 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 par le permis de lotir » même si la parcelle est en zone constructible au plan de secteur.

S'agissant de l'article 3 relatif à l'occupation du sol, elle observe que l'acte attaqué motive cette dérogation par la « fonction de double garage » qui répondrait à un « besoin social contemporain et justifiable » et considère que l'acte attaqué n'a pas examiné la possibilité d'appliquer la règle ni d'y déroger dans une moindre mesure puisqu'il n'est pas analysé si un garage simple aurait été suffisant et

qu'il n'est pas non plus expliqué pourquoi la buanderie et l'étage seraient « nécessaires ».

A.2. Seconde branche

La partie requérante considère que les dérogations à l'article 5 des prescriptions du permis de lotir, relatives à l'esthétique des constructions, ne sont pas identifiées ou insuffisamment justifiées.

D'une part, elle estime que la dérogation visée dans le dossier est celle relative au plan différent des toitures et que sur cet aspect, la motivation de l'acte attaqué est erronée dès lors que, contrairement à ce qu'il indique, le décrochage n'est pas minime, représentant +/- 12 m² de surface au sol, soit la totalité de la buanderie. Elle fait valoir, par ailleurs, que ce décrochage est visible depuis son habitation. Elle répète que l'acte attaqué n'explique pas pourquoi il ne serait pas possible d'appliquer la règle.

D'autre part, elle observe que, selon l'acte attaqué, toutes les autres prescriptions de l'article 5 sont respectées alors que, selon elle, tel n'est pas le cas. Elle identifie ainsi trois dérogations supplémentaires à l'article 5, dans les aspects suivants :

- la toiture projetée a un versant moins large à l'arrière qu'à l'avant, ce qui emporte une dérogation que l'acte attaqué ne justifie ni n'octroie;
- l'acte attaqué autorise des tuiles « de ton sombre », alors que l'article 5 précité vise soit des ardoises artificielles de ton gris bleu, soit des tuiles noires de type traditionnel, soit des tuiles rouges.
- l'acte attaqué autorise un pignon sur la limite mitoyenne, visible du côté de la rue, non garni « de mêmes briques de parement que les façades à rue » puisque la façade à rue et le pignon visible actuels sont en briques peintes en rouge alors que le parement prévu pour le garage, tant côté rue qu'à l'arrière, est la brique de ton rouge.

B. Le mémoire en réplique

B.1. Sur la première branche

1. Sur la dénaturation d'une option du permis de lotir, elle estime que, contrairement à ce qui a été jugé dans l'arrêt n° 242.200 du 8 août 2018, rendu sur la demande en suspension, la volonté de respecter des espaces non bâtis, définis et homogènes, entre les espaces bâtis ressort du permis de lotir. Elle souligne que le permis de lotir impose entre tous les blocs d'habitations, une zone minimale non constructible (par deux zones « de jardins privés » entre chaque bloc), laquelle résulte non seulement des différentes zones capables définies par le permis de lotir mais aussi du trait entre la zone capable, du côté latéral, et la fin de la zone « de jardins privés », de sorte que cet espace minimum est une zone de recul latéral.

Elle observe que, dans la grande majorité des lots concernés, l'auteur du permis de lotir a imposé une zone de 5 mètres de large.

Elle compare le plan du permis de lotir originel et une modification du plan du permis de lotir qui est intervenue, de façon à permettre des maisons isolées sur les lots n^{os} 41 à 53, dont elle déduit qu'on retrouve la volonté de garder une zone latérale non constructible, y compris chez l'auteur de la modification de 1982.

Si elle constate qu'à suivre le plan du permis de lotir (de 1978 mais aussi de 1982) en ce qui concerne le bien visé par l'acte attaqué (lot n° 7), la distance minimale à la limite latérale du lot est de « 5,00 » mètres, le sentier n'a néanmoins jamais été réalisé à cet endroit. Selon le procès-verbal de mesurage réalisé en 1984, au moment de la vente de la parcelle des requérants par le promoteur et représentant l'ensemble des lots sur cette portion de rue, elle constate que le lot n° 7 a 16,30 mètres de large et que la zone de recul latérale mesure donc 6,30 mètres de large. Selon elle, l'annexe projetée aura d'ailleurs, selon les plans des parties intervenantes, « +/- 637,5 » centimètres de large. Elle relève que l'éventuelle modification du permis de lotir qui viserait à déplacer le chemin et fixer les nouvelles limites des lots n'est pas disponible en ligne et n'est pas non plus produite, à ce stade, par la première partie adverse. Elle signale avoir sollicité la production d'un tel document. Elle fait valoir que soit la modification n'a pas eu lieu et la construction est alors projetée sur une « zone de délassement et piétonniers » « à céder à la commune », donc en zone non constructible, sans que l'acte attaqué n'autorise expressément cette dérogation; soit la modification a eu lieu pour établir de nouvelles limites entre les lots n^{os} 6 et 7 et une zone latérale non constructible a été imposée. Elle calcule qu'à suivre le procès-verbal de mesurage, cette zone devrait mesurer 6,30 mètres de large sur le lot n° 7. Or, elle souligne que, sur le lot n° 6, son habitation n'est qu'à 5 mètres de la limite de propriété. Elle constate que, sur le reste du plan du permis de lotir, il arrive que la distance minimale soit réduite à 4 mètres ou qu'elle soit augmentée à 6 mètres, voire plus. Elle en déduit que l'auteur du permis de lotir a voulu maintenir « une » distance minimale entre blocs,

au moins égale à 8 mètres (2 fois 4 mètres) et la plupart du temps égale à 10 mètres (2 fois 5 mètres). Elle soutient que cette distance garantit un confort et une intimité à chaque occupant et présente une cohérence dans l'articulation des blocs d'habitations. Elle conclut que l'auteur du permis de lotir a voulu privilégier ces considérations sur l'intérêt individuel d'un propriétaire qui voudrait agrandir la surface au sol de son habitation, en empiétant sur la zone latérale de jardins privés jusqu'à la limite du lot.

Elle expose que l'obligation de construire en zone capable et de respecter une certaine distance entre les espaces bâtis de façon homogène doit donc être considérée comme une « option urbanistique » au sens de l'article 113 du CWATUP, une option structurante que l'on retrouve tout au long du permis de lotir. Elle est d'avis que la partie adverse aurait dû identifier cette option et apprécier si le projet était ou non compatible avec celle-ci.

Elle soutient que la distance entre son habitation et celle des parties intervenantes, et le confort et l'intimité qui en résultent, ne sont plus garantis et que l'harmonie est sérieusement compromise. Elle indique que seul son jardin (d'une largeur de 5 mètres) séparera encore les deux blocs d'habitations.

Par ailleurs, elle considère que la destination générale à considérer est celle « de la zone » (article 113 du CWATUP), qui doit être celle de la zone de jardins privés et pas de l'entièreté du permis de lotir.

Elle relève que le permis de lotir n'exclut pas les possibilités de construire en dehors des zones de bâtisses. Elle affirme que la disposition qui autorise une augmentation de la largeur des façades (jusqu'à 10 %), n'a été voulue par l'auteur du permis de lotir que pour permettre de telles augmentations ou diminutions de largeur de façades (de 10 %) au moment de l'octroi des premiers permis d'urbanisme au sein d'un même bloc (pour la construction des premières habitations). Selon elle, cette prescription ne peut donc plus s'appliquer, les lots étant construits et elle considère que l'auteur de l'acte attaqué commet une erreur manifeste d'appréciation en considérant le contraire.

Quant à la modification du permis de lotir qui autorise, depuis le 25 février 1988, des constructions en zone *non aedificandi* latérale, elle souligne que l'acte attaqué ne la vise pas. Elle expose ensuite que le projet ne respecte pas les conditions visées dans cette disposition, notamment parce que l'annexe projetée a plus d'un niveau (deux) mais aussi parce qu'elle a une profondeur de plus de 6 mètres, dépassant même le bâtiment principal (« 9,94 mètres »).

Elle explicite les spécificités des habitations des lots n^{os} 58 et 59, qui l'amènent à considérer que ces maisons et garages ne sont pas comparables, en manière telle qu'elles ne permettent pas de justifier la compatibilité du projet aux options du permis de lotir. En ce qui concerne le lot n° 10, elle estime qu'il n'est pas construit jusqu'à la limite de propriété du voisin. Elle conclut qu'aucune autre construction du lotissement ne se situe sur la limite latérale du lot (ou en bordure) lorsqu'une zone de recul latéral est imposée.

2. Sur la justification des dérogations aux articles 2 et 3 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir, elle réitère, en substance, des arguments déjà exposés dans la requête.

B.2. Sur la seconde branche

Elle conteste qu'il y ait lieu d'apprécier la dérogation au regard du critère du bon aménagement des lieux uniquement en déterminant si le cadre légal et réglementaire permet la dérogation. Selon elle, la dérogation ne pouvant être octroyée par facilité, la partie adverse doit également examiner sa nécessité.

Elle persiste à soutenir de manière détaillée que le décrochage arrière n'est pas « minime ».

Elle soutient que l'article 5 précité impose que la largeur des versants de toiture soit la « même ». Elle ajoute que le décrochage n'est pas « accessoire » au principal : la partie qui est sur le même plan que la toiture du bâtiment principal ne mesure qu'1,15 mètre alors que le décrochage mesure 5,25 mètres de large.

Elle réitère que l'acte attaqué n'identifie pas la dérogation en termes de largeur.

S'agissant des tuiles et des briques, elle constate que le dispositif de l'acte attaqué autorise la demande telle que figurant sur les plans de sorte qu'il ne peut être considéré qu'il ressort de sa motivation que seules des tuiles et des briques « correspond(ant) à la construction existante » sont autorisées. Elle conclut qu'il a bien été dérogé à l'article 5 du permis de lotir sur ce point, contrairement à ce qu'affirme l'acte attaqué.

Elle renvoie, pour le surplus, à la requête en annulation.

C. Le dernier mémoire

Sur la première branche, elle rappelle que, selon le *vademecum* de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGO4) du SPW relatif au permis d'urbanisation, l'articulation, la répartition spatiale et le mode de regroupement des bâtiments sont « des options urbanistiques ».

Elle affirme à nouveau qu'à la lecture du permis de lotir, l'obligation de construire en zone capable et de respecter une certaine distance entre les espaces bâtis de façon homogène est indubitablement une « option urbanistique » au sens de l'article 113 du CWATUP, que la partie adverse aurait dû identifier et examiner si le projet était compatible avec elle.

Elle affirme encore que l'objectif général du permis de lotir de garantir une harmonie entre les espaces bâtis et non bâtis, reconnu par les parties, ne permet pas l'octroi des dérogations sollicitées puisque le projet réduit à néant l'espace entre la dernière habitation d'un bloc et la limite du lot concerné.

V.2. Examen

Sur les deux branches, en général

Il a été jugé dans l'arrêt n° 242.200 du 8 août 2018, ce qui suit :

- « En vertu de l'article 113, alinéa 1^{er}, 1° du CWATUP, un permis peut être octroyé en dérogation aux prescriptions ayant valeur réglementaire d'un permis de lotir, pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage et que la dérogation soit dans une mesure compatible avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales.

Au regard des articles 113 et 114 du CWATUP, la faculté de déroger à des prescriptions urbanistiques de portée réglementaire n'est pas purement discrétionnaire. L'autorité administrative doit faire de la dérogation un usage modéré et montrer que celle-ci n'est pas accordée par facilité; elle doit d'abord examiner la possibilité d'appliquer la règle qui demeure le principe de l'action, en rendre compte, et donner ensuite les motifs de bon aménagement du territoire qui la convainquent de ne pas respecter la prescription concernée. Il faut en outre que la dérogation accordée ne conduise pas à la dénaturation du plan ou du permis de lotir concerné, c'est-à-dire qu'il conserve, après la dérogation, une portée significative dans le reste de son champ d'application. Il ne suffit pas de justifier la dérogation par le fait que le projet respecte, structure ou recompose les lignes de force du paysage, la décision de déroger requérant d'abord de l'autorité un exposé et une appréciation des raisons de ne pas appliquer la disposition de portée réglementaire concernée.

En ce sens, le législateur prescrit, à l'article 114 du CWATUP, que les dérogations ne peuvent être accordées qu'à titre exceptionnel. À cet égard, le caractère exceptionnel visé à l'article précité s'entend de la nécessité de déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis.

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. Concernant le caractère exceptionnel de la dérogation, la motivation peut être succincte, pour autant qu'elle n'est pas vague et passe-partout et permet de comprendre la nécessité d'octroyer la dérogation pour la réalisation optimale du projet.

Par ailleurs, dès lors que l'autorité compétente dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire des exigences du bon aménagement des lieux et de la compatibilité d'une construction litigieuse avec ces exigences, le Conseil d'État ne peut substituer son appréciation à celle de l'administration. Il peut seulement vérifier que cette appréciation a eu lieu, que l'autorité s'est fondée sur des éléments exacts en fait et en droit et que, sur la base de ces éléments, elle n'a pas commis d'erreur manifeste d'appréciation.

Sous leurs différents griefs, les parties requérantes reprochent, à plusieurs reprises, à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir examiné l'hypothèse de ne pas avoir de garage (extension) ou encore celle d'un garage simple plutôt que double.

À cet égard, il y a lieu de rappeler dès à présent que, dès lors que la dérogation est admissible sur la base des articles 113 et 114 du CWATUP, il n'appartient pas à l'autorité compétente pour délivrer le permis sollicité d'apprécier l'opportunité des besoins du demandeur de permis qui ont justifié que le projet prenne telle ou telle forme - comme un garage double avec buanderie plutôt qu'un garage simple ouvert -, mais bien l'adéquation de ce projet au regard du bon aménagement du territoire, en particulier des règles qui l'encadrent.

Dans ce cadre, si l'agrandissement d'une famille et la nécessité de se loger sont des situations de vie qui n'ont en soi rien d'exceptionnel, le législateur n'a cependant pas exclu que la nécessité de la dérogation soit examinée en tenant compte de la contrainte économique ou sociale. La situation familiale peut ainsi notamment constituer un élément pertinent pour justifier une dérogation à la surface bâissable prévue par un permis de lotir. De plus, la réalisation optimale d'un projet spécifique en un lieu bien précis ne se limite pas aux actes et travaux de première nécessité; un projet de double garage n'est pas exclu du seul fait qu'il ne soit pas, dans l'absolu, indispensable au bon déroulement d'une vie de famille.

L'auteur de l'acte attaqué a d'ailleurs considéré ce qui suit dans le permis attaqué et aucune erreur manifeste d'appréciation ne semble, *prima facie*, entacher ce raisonnement (12^{ème} et 13^{ème} pages de l'acte attaqué) :

“ Considérant que, certes, la construction projetée découle d'un besoin purement social et privatif des demandeurs (la création d'un grenier et d'une buanderie dans un volume annexe permet l'augmentation des surfaces habitables de leur habitation; la construction d'un garage deux voitures fermé permettra de sécuriser d'avantage leurs voitures; la correction de problèmes d'humidité ascensionnelle diminuera des désagréments pouvant impacter leur qualité de vie);

Considérant que, cependant, le fait que la présente autorisation fasse apparaître des considérations prises des intérêts particuliers en présence n'implique nullement que cette décision se fonderait principalement sur ces intérêts privés et/ou serait contraire à l'intérêt public poursuivi par le lotissement auquel il est dérogé;

Considérant que la commune doit examiner le projet au regard de la conception qu'elle se fait du □ bon aménagement des lieux □; que cette notion évolutive borne l'examen concret qu'elle doit faire du caractère acceptable des incidences du projet envisagé sur son environnement bâti et non bâti et des

intérêts protégés à l'article 1^{er} du CWATUP pertinents pour le cas d'espèce; que cet examen inclut notamment les conditions d'habitabilité des logements (en ce sens, C.E., 14 septembre 2015, arrêt n° 232.180, De Villa);

Considérant qu'en ce sens, des motifs pris du cadre de vie et de l'espace de vie des occupants des lieux relèvent de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et peuvent légalement fonder une décision d'octroi d'un permis d'urbanisme (C.E., 15 oct. 2015, arrêt n° 232.581, Baudinet);

Considérant que l'autorité délivrante peut donc valablement avoir égard à des motifs liés à l'amélioration de l'habitabilité de la résidence des demandeurs (concrétisée *in casu* par la libération d'espaces pour leurs pièces de vie ainsi que par la diminution du taux d'humidité);

Considérant qu'il ressort à suffisance du dossier de demande que le projet autorisé améliorera ces conditions d'habitabilité;

Considérant que, pour le surplus, la commune, en sa qualité d'autorité compétente pour délivrer le permis sollicité, dispose d'une large marge d'appréciation pour déterminer ce qui relève de l'intérêt public et/ou du □bon aménagement des lieux□, seule l'erreur manifeste étant susceptible d'entraîner la censure de son appréciation;

Qu'en l'espèce le projet ne bouleverse pas la physionomie du paysage local; qu'en outre, les dérogations accordées garantiront plus le bon aménagement des lieux que le respect strict des règles auxquelles il est dérogé;

Considérant qu'ainsi l'annexe/garage sera construite dans le prolongement du bloc de maisons et remplacera le car-port existant qui s'intègre moins bien dans le bâti actuel; qu'en ce sens la construction projetée aura pour effet d'équilibrer l'ensemble que forment les habitations des n° 13, 15, 17 et 19 de l'avenue du Champs de la Bloquerie, celle-ci pouvant être considérée comme le répondant au volume du garage du n° 19; que la hauteur sous corniche supérieure en façade arrière participera également de cette meilleure intégration, permettant le décrochement; Qu'en outre, la présence d'un garage fermé dans un quartier participe à l'augmentation de la sécurité et de la salubrité;

Considérant que, partant, c'est à tort que les réclamants GRUMEAU et VAN HAELEN (lettre de réclamation du 15/09/17) soutiennent que les dérogations accordées en l'espèce satisferaient □un intérêt privé au mépris de l'intérêt général poursuivi par le lotissement□;

Considérant que les dérogations accordées ne sont contraires, ni à l'intérêt général, ni à la conception que la commune se fait du □bon aménagement des lieux□ ”.

L'ensemble des critiques des parties requérantes prises de l'absence d'examen de l'hypothèse d'un garage simple, voire d'une absence pure et simple de garage ou d'extension doit par conséquent être écarté.

Enfin, il y a lieu d'observer d'ores et déjà que l'acte attaqué est très largement motivé, particulièrement sur l'ensemble des aspects soulevés par les parties requérantes. Le contrôle du Conseil d'État s'en retrouve d'autant plus limité, pour l'essentiel, à celui de l'erreur manifeste d'appréciation. Or, quant à cette dernière, les parties requérantes opposent la plupart du temps leur propre conception de la problématique qu'elles soulèvent, sans toutefois établir qu'aucune autre autorité normalement prudente et diligente n'aurait pu prendre la même décision ».

Les développements du mémoire en réplique ne sont pas de nature à infirmer ces motifs. La circonstance que la partie requérante n'a pas la même conception du bon aménagement des lieux que l'auteur de l'acte attaqué n'emporte pas la démonstration d'une erreur en droit ou en fait ou d'une erreur manifeste d'appréciation.

Sur la première branche

Dans l'arrêt n° 242.200 du 8 août 2018, il a été jugé comme suit :

« - Sur la dénaturation alléguée d'une option du permis de lotir

S'agissant de la vérification de la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone considérée et les options urbanistiques ou architecturales, il y a lieu de rappeler que lorsque les options urbanistiques et architecturales du plan ne sont pas clairement exposées par le document, l'exigence de compatibilité avec ces options fait appel au pouvoir d'appréciation de l'autorité administrative qui doit veiller à ce que les objectifs principaux visés par le document ne soient pas mis en péril par la dérogation.

Lorsqu'une modification des prescriptions du permis de lotir ne concerne qu'un lot, la procédure à suivre est en principe celle d'une demande de permis d'urbanisme dérogatoire et non celle d'une modification du permis de lotir. Toutefois, si la dérogation ainsi sollicitée porte atteinte à une donnée essentielle des prescriptions du lotissement, celle-ci doit être refusée.

Dans cette dernière hypothèse, même si seul un lot est concerné, une modification préalable du permis de lotir constitue un préalable indispensable à la concrétisation du projet visé.

En l'espèce, il ressort des motifs de l'acte attaqué que son auteur a procédé à une vérification du respect des conditions découlant des articles 113 et 114 du CWATUP et que, dans ce cadre, il a notamment examiné la compatibilité du projet avec la destination générale de la zone concernée et avec les options urbanistiques et architecturales du permis de lotir.

Les considérations suivantes de l'acte attaqué le démontrent (8^{ème} et 9^{ème} pages) :

“ Considérant que le projet des demandeurs implique les dérogations suivantes aux prescriptions urbanistiques de ce permis de lotir :

- dérogation à l'article 2 concernant l'implantation (construction hors de la 'zone de bâtisse');
- dérogation à l'article 3 concernant l'occupation du sol (dépassement de l'occupation maximum au sol prévue);
- dérogation à l'article 4 concernant les gabarits (hauteur sous corniche supérieure à 2,50 mètres au niveau de la façade arrière pour le retour sur une longueur de 1,25 m);
- dérogation à l'article 5 concernant l'esthétique des constructions (toitures : décrochement à l'arrière impliquant une pente dans un plan différent de celle de l'habitation existante);

Considérant que conformément aux articles 113 et 114 du CWATUP, un permis d'urbanisme peut déroger aux prescriptions d'un permis de lotir pour autant que les actes et travaux projetés soit respectent, soit structurent, soit recomposent les lignes de force du paysage et que les dérogations soient accordées à titre exceptionnel; qu'à cet égard, le Conseil d'État considère que : 'le caractère exceptionnel visé à l'article 114 s'entend de la nécessité de

déroger pour la réalisation optimale d'un projet bien spécifique en un lieu bien précis';

Considérant qu'en effet, l'article 113 du CWATUP dispose notamment que : [...]

Considérant que l'article 114 du CWATUP précise que : [...]

Considérant que, par principe, l'autorité apprécie de manière souveraine les dérogations sollicitées par le demandeur du permis, sous réserve de l'erreur manifeste d'appréciation;

Considérant que l'article 113 du CWATUP fixe les trois premières conditions d'admissibilité permettant au permis d'urbanisme de déroger aux prescriptions d'un permis de lotir :

- la compatibilité de la dérogation avec la destination générale de la zone, à savoir s'assurer que la dérogation accordée ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de cette zone
- la compatibilité avec les options urbanistique ou architecturale, à savoir les lignes de force architecturale ou urbanistique mises en évidence, soit explicitement, soit implicitement, par le permis de lotir
- que les actes autorisés, soit respectent, soit structurent, soit encore recomposent le paysage;

Considérant que l'article 114 du CWATUP, quant à lui, fixe une quatrième 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;

Considérant qu'il convient d'apprécier si ces quatre conditions sont remplies en l'espèce;

Considérant que la destination générale de la zone considérée est l'habitat (voir point C ci-dessus);

Considérant que suivant l'article 1^{er} 'destination' des prescriptions urbanistiques du lotissement 'le lotissement est réservé à la construction de maisons groupées et isolées, unifamiliales et résidentielles';

Considérant qu'aucune des quatre dérogations sollicitées ne constitue une dénaturation des buts poursuivis par le plan de secteur et par le lotissement, ni ne met en péril les caractéristiques essentielles de la zone considérée;

Considérant qu'en effet, la construction d'une extension à l'habitation existante visant à y ajouter un garage, une buanderie et un grenier - même située hors de la 'zone de bâtisse' au lotissement - est compatible avec la destination générale de la zone et du lotissement (destination de 'construction de maisons unifamiliales résidentielles');

Considérant que, pour ces motifs, la première des conditions de l'article 113 du CWATUP est remplie;

Considérant qu'il appartient à l'autorité qui envisage d'autoriser des dérogations à des prescriptions d'un règlement de rechercher quelles sont les options urbanistiques ou architecturales de celui-ci; que lorsque ces options n'y sont pas clairement exposées, 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 poursuivis par le document ne soient pas mis en péril par la dérogation;

Considérant, en outre, que l'autorité 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 prescription(s) dans un cas particulier où la dérogation est permise, sachant que celle-ci doit s'interpréter de manière restrictive (C. E., 24.04.2015, arrêt n° 230.968, Tilmant);

Considérant que l'article 113 du CWATUP n'exige pas, pour que la dérogation soit accordée, que l'architecture de la construction sur laquelle elle porte soit identique à celle des bâtiments de la zone considérée mais requiert qu'elle soit 'compatible' avec celle-ci, c'est-à-dire qu'elle puisse s'accorder harmonieusement avec celle-ci, ou encore, qu'elle ne dénature pas l'objectif de la prescription en mettant en péril ces caractéristiques;

Considérant qu'en l'espèce la Commune avait défini, par lotissement, des zones constructibles qualifiées de 'zones capables'; que les possibilités de construire hors de ces zones ont été réduites en prévoyant 'qu'à cet effet, (...) des modifications de largeur de façades pourront être accordées lors de permis de bâtir pour autant que :

- a. la modification n'excède pas 10 % (en plus ou en moins) de la façade indiquée au plan de lotissement;
- b. le nombre de lots ne soit pas augmenté';

Considérant que l'objectif de cette mesure est de garantir une certaine 'harmonie' entre les espaces bâtis et non-bâtis du lotissement;

Considérant que, de manière générale, le plan de lotissement prévoit différents blocs (soit des maisons uniques/soit des maisons groupées) qui sont séparés entre eux par des espaces non-bâtis ('les zones de jardins');

Considérant que le lotissement a évolué depuis 1979 et de nouvelles constructions (annexes) semblables à celles faisant l'objet de la demande de permis ont été ajoutées à plusieurs habitations des différents lots;

Considérant que la Commune est l'auteur du lotissement;

Considérant qu'elle est donc l'autorité la mieux placée pour déterminer (i) les objectifs de celui-ci, (ii) le caractère 'essentiel' ou non des données qu'il contient et (iii) le caractère admissible ou non d'un projet dérogatoire;

[...]".

Les parties s'accordent quant à la destination générale de la zone concernée de même que sur l'objectif général poursuivi par le permis de lotir de garantir une certaine harmonie entre les espaces bâtis et non-bâtis.

Par contre, les parties requérantes estiment que le respect d'un espace non-bâti, défini et homogène, entre les espaces bâtis - en ce compris donc le respect des distances précises entre zones capables - constitue également en soi une option urbanistique du permis de lotir, là où la première partie adverse et les parties intervenantes voient une disposition particulière ayant vocation à concrétiser l'objectif général susvisé - qui constitue lui l'option urbanistique - mais pas une fin en soi.

En adoptant cette position, qu'elle développe tant dans les considérants généraux repris ci-avant que dans ceux spécifiquement consacrés à la dérogation à l'article 2 (voir ci-dessous), la première partie adverse n'a, *prima facie*, pas commis d'erreur manifeste d'appréciation.

Il n'est en effet pas manifeste que la réalisation du projet litigieux aura pour effet de dénaturer le lotissement rendant les objectifs poursuivis par le permis de lotir difficilement atteignables. Au contraire, la destination principale de la zone demeure sauvegardée et l'organisation harmonieuse du lot en plusieurs blocs n'apparaît pas significativement compromise, compte tenu en particulier de l'évolution des besoins des familles et de réalisations analogues - au moins dans leur aspect - déjà constatées dans le lotissement, même si ces dernières ressortent le cas échéant de circonstances non nécessairement identiques.

Que la règle relative à une augmentation de 10 % de la largeur des façades, telle que définie à l'article 2 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir, soit ou non applicable en l'espèce n'apparaît pas déterminant. Sa mention et sa prise en compte dans l'acte attaqué présentent en revanche l'intérêt de souligner que si les possibilités de construire en dehors des zones de bâtisse ont été réduites, compte tenu de l'objectif poursuivi, - ce que souligne d'ailleurs l'acte attaqué -, elles ne sont toutefois pas totalement exclues.

Cette dernière appréciation semble également confortée par la circonstance suivante. Il ressort d'une pièce du dossier des parties requérantes, constituée du permis de lotir applicable, tel qu'adopté en 1978 et modifié ultérieurement, qu'une des modifications dudit permis de lotir a en l'occurrence été autorisée par le collège communal de Braine-l'Alleud le 25 février 1988, avec pour objet "la modification des prescriptions de façon à pouvoir admettre des vérandas et des annexes sous certaines réserves". En page 2 du cahier des prescriptions que contient cette modification, il est prévu que des constructions annexes puissent être reçues sur les zones latérales *non aedificandi*.

En ce que les requérants font valoir que les dérogations à la zone de bâtisse et à l'occupation du sol dénaturent une option du permis de lotir, la première branche du premier moyen n'est, *prima facie*, pas sérieuse.

- Sur la justification des dérogations aux articles 2 et 3 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir.

S'agissant de la dérogation à l'article 2 relatif à l'implantation, plus particulièrement la "zone de bâtisse", l'acte attaqué contient les motifs suivants :

“ Considérant qu'en l'espèce les demandeurs souhaitent pouvoir construire une extension à leur habitation (garage avec buanderie et grenier) hors de la 'zone de bâtisse' définie par le plan de lotissement (dérogation à l'article 2 des prescriptions urbanistiques du lotissement);

Considérant qu'il ressort du dossier de demande et du courrier du 08.08.2017 des demandeurs que les objectifs sont les suivants : (i) augmenter la surface habitable et utilisable de la maison (création d'une buanderie et d'un grenier); (ii) remplacer le car-port existant par un garage fermé; (iii) remédier à des problèmes d'humidité ascensionnelle dans le mur de la façade latérale;

Considérant que le projet implique une superficie totale supplémentaire de 60,96 m² ainsi qu'une augmentation de la façade qui dépasse les 10 % autorisés par l'article 2 précité des prescriptions urbanistiques;

Considérant, tout d'abord, qu'il n'est pas possible d'appliquer la règle fixée par l'article 2 des prescriptions urbanistiques (maximum 10 % d'augmentation des façades) pour la construction d'un garage en annexe de l'habitation;

Considérant qu'en effet, les dimensions de ce 'garage' seraient trop réduites, rendant celui-ci inutilisable pour les demandeurs;

Considérant que ceux-ci se trouveraient donc, après travaux, dans une situation moins favorable que la situation existante (présence d'un car-port);

Considérant que les demandeurs soutiennent que la construction d'une annexe (accueillant notamment une buanderie) leur permettra d'augmenter la surface utilisable de leur maison et de remédier à des problèmes d'humidité dans le pignon Ouest de leur façade; que cette prétention n'est contredite par aucun élément du dossier de demande;

Considérant que des motifs pris du cadre de vie et de l'espace de vie des occupants des lieux relèvent de la police de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et peuvent légalement fonder une décision d'octroi d'un permis d'urbanisme (en ce sens, C.E. 15.10.2015, arrêt n° 232.581, Baudinet);

Considérant que l'augmentation de la largeur de la façade induite par le projet des demandeurs ne sera pas contraire au bon aménagement des lieux puisqu'il ressort, à suffisance, du dossier de demande que l'extension projetée s'intégrera dans le bâti existant (utilisation de briques de ton rouge et de tuiles de ton sombre correspondant à la construction existante; hiérarchisation des volumes puisque le bâtiment de l'annexe présentera une hauteur sous corniche plus faible que le bâtiment existant);

Considérant qu'à la lecture du dossier, l'autorité ne décèle aucun élément de nature à conclure que l'extension projetée hors de la 'zone de bâtisse' serait incompatible avec les espaces bâtis ou non bâtis existants ou aurait une incidence inacceptable sur le bâti environnant;

Considérant que, dans la situation actuelle, la zone de jardins prévue au lotissement est déjà totalement imperméable; que le projet projeté de construction d'un volume annexe n'aggraverait donc pas la situation existante;

Considérant, pour le surplus, que la dérogation à l'article 2 des prescriptions urbanistiques du lotissement ne sera pas de nature à 'dénaturer' celui-ci;

Considérant que l'auteur du lotissement avait prévu la possibilité de construire hors de la 'zone de bâtisse';

Considérant que le caractère '*non aedificandi*' des espaces situés hors des zones 'de bâtisse' n'était donc pas absolu;

Considérant qu'il est le propre d'une habitation de pouvoir recevoir une extension (sous forme de garage par exemple) en zone d'habitat; qu'en l'espèce, celle-ci présentera d'ailleurs un volume moindre que celui de l'habitation principale ('hiérarchisation' expliquée dans le formulaire demande de permis);

Considérant que si le plan de lotissement implique une certaine structuration entre les espaces bâtis et non-bâtis, la construction d'un volume annexe sous forme de garage et de locaux techniques dans le lot n° 7 n'aura manifestement pas pour effet de mettre en péril la structuration globale du lotissement;

Considérant qu'en effet, même après les travaux autorisés, le lotissement sera toujours structuré en différents blocs (soit maisons uniques/soit maisons groupées) qui sont très majoritairement séparés entre eux par des espaces non bâtis ('les zones de jardins');

Considérant que l'extension autorisée ne sera donc pas de nature à rompre 'l'harmonie' globale entre les espaces bâtis et non-bâtis et qui était recherchée par l'auteur du lotissement; que 'l'esprit' d'un lotissement n'est pas méconnu lorsque, à certains endroits bien définis, et de manière limitée, certaines zones

identifiées comme non-bâtissables reçoivent la construction de volumes annexes à l'habitat; qu'à défaut, tout quartier serait 'figé' sauf à appliquer de lourdes procédures de révision des plans et/ou des permis de lotir non conciliables avec une évolution maîtrisée de l'habitat;

Considérant que, dans ces circonstances, il ne peut pas être conclu que la dérogation porterait atteinte à une donnée à ce point 'essentielle' du lotissement qu'elle empêcherait le projet d'extension de pouvoir être réalisé;

Considérant qu'en outre, le dossier photographique déposé démontre à suffisance que des constructions d'un volume similaire sont déjà présentes dans plusieurs lots (voy. annexe D du rapport complémentaire du 13/12/16 déposés par les demandeurs); que d'autres garages ont également été construits en annexe dans le lotissement;

Considérant que, dans ce contexte, la dérogation sollicitée ne peut être qualifiée 'd'incompatible' avec l'option urbanistique du permis de lotir ou comme ne s'accordant pas, de manière harmonieuse, avec les constructions existantes;

Considérant que celle-ci ne met pas non plus en péril l'harmonie globale voulue par l'auteur du plan de lotissement;

Considérant que, pour ces motifs, la dérogation sollicitée est admissible”.

L'impossibilité d'appliquer la règle n'apparaît pas contestable puisque le solde de la zone de bâtisse ne permet pas d'accueillir un garage. Quant à la règle des 10 %, il a déjà été souligné que celle-ci est à tout le moins pertinente en ce qu'elle permet d'appréhender les objectifs et options du permis de lotir, au sujet desquels les conceptions de la première partie adverse et des parties requérantes divergent sans toutefois que ces dernières ne parviennent à établir une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de la première.

Sur la nécessité, l'utilité ou le caractère utilisable de l'annexe litigieuse, voire de seulement certains de ses éléments, il a déjà été exposé en quoi l'opportunité du projet en tant que tel (a-t-on vraiment besoin d'un double garage avec buanderie et grenier?) ne relève de l'appréciation ni de la première partie adverse ni des parties requérantes; la seule appréciation "en opportunité" à laquelle doit se livrer l'autorité délivrante est celle de l'examen de l'adéquation du projet au regard du bon aménagement du territoire, en particulier de son cadre légal et réglementaire. Dès lors que celui-ci permet le projet envisagé, il est vain de s'interroger quant à l'opportunité d'un autre projet ne répondant pas en tous points aux besoins des demandeurs de permis.

Sur l'imperméabilité de la zone déjà présente, les parties requérantes n'établissent pas qu'il s'agirait d'un motif déterminant d'octroi de la dérogation - plutôt que d'un simple constat confortant l'admissibilité du projet par rapport à la situation existante - et elles ne démontrent pas en quoi l'imperméabilisation du sol générée par le projet serait constitutive d'un risque effectivement supérieur à celui découlant déjà de la situation existante, dont l'irrégularité est par ailleurs prétendue mais non étayée.

Quant aux problèmes d'humidité, les parties requérantes prétendent que d'autres travaux pourraient y remédier. À nouveau, il en va d'un grief en opportunité. Elles ne contestent du reste pas que le projet litigieux peut effectivement contribuer à un besoin des demandeurs du permis, en l'occurrence l'amélioration de leur cadre de vie, soit un élément dont il a déjà été souligné qu'il peut être pris en compte pour apprécier la nécessité de déroger à la règle.

Enfin, sur la prise en compte du caractère largement bâti ou résidentiel, dès lors que la thèse des parties requérantes selon laquelle l'option urbanistique du lotissement serait dénaturée est, *prima facie*, erronée, leur conception de l'harmonie entre les différentes zones et du respect des zones capables doit également être écartée.

S'agissant de la dérogation à l'article 3 relatif à l'occupation du sol, l'acte attaqué contient les considérations spécifiques suivantes, directement sous celles consacrées à la dérogation à l'article 2 :

“ Considérant que tel est également le cas de la dérogation à l'article 3 'occupation du sol' - dépassement de l'occupation maximum au sol prévue;

Considérant que le projet d'extension impliquera nécessairement une augmentation de la surface d'occupation du sol; que celle-ci n'est toutefois pas incompatible avec l'option urbanistique et architecturale du lotissement pour les motifs ci-dessus énumérés;

Considérant que la surface de l'extension envisagée (60,96 m²) découle de sa fonction de double garage, qui répond à un besoin social contemporain et justifiable”.

Les parties requérantes se limitent à critiquer l'absence d'examen de la possibilité d'appliquer la règle, compte tenu en particulier de l'absence d'analyse de la “nécessité” d'un double garage ou encore d'une buanderie. Il est renvoyé à ce qui a déjà été dit quant à l'opportunité du projet et à la seule appréciation qui doit avoir lieu au regard du bon aménagement du territoire et du cadre légal et réglementaire applicable.

En ce que les parties requérantes se prévalent d'un défaut de justification suffisante ou adéquate des dérogations aux articles 2 et 3 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir, la première branche du premier moyen n'est, *prima facie*, pas sérieuse ».

Les développements du mémoire en réplique ne sont pas de nature à infirmer les motifs qui précèdent.

À nouveau, la partie requérante tente de substituer son appréciation d'une « option » du permis de lotir à celle de l'auteur de l'acte attaqué, sans pour autant établir dans le chef de celui-ci une erreur manifeste d'appréciation. Si le permis de lotir précité prévoit d'une manière générale une zone de recul latéral entre les blocs d'habitations, dont la largeur peut différer, il n'est pas établi qu'il s'agit d'une option urbanistique à laquelle il n'était pas possible de déroger sans modifier le permis de lotir lui-même. Pour le surplus, l'autorité communale a pu se référer, sans commettre d'erreur de droit, à l'article 2 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir pour considérer que les possibilités de construire en dehors des zones de bâtisse prévues ne sont pas totalement exclues, d'autant qu'il n'est pas établi que cette disposition n'est applicable qu'aux permis d'urbanisme initiaux.

Par ailleurs, la circonstance que la motivation de l'acte attaqué ne mentionne pas expressément qu'il a été fait application des prescriptions de la modification du permis de lotir du 25 février 1988 afférentes aux constructions en

zone *non aedificandi* n'implique pas que l'acte attaqué repose sur une erreur en droit ou en fait.

Enfin, les considérations développées par la partie requérante pour alléguer que le projet dénature l'option urbanistique reconnue par l'auteur de l'acte attaqué, à savoir préserver l'harmonie entre les espaces bâtis et non-bâtis, ne démontrent pas plus une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de celui-ci mais tout au plus une divergence d'appréciation.

La première branche du premier moyen n'est pas fondée.

Sur la seconde branche

Dans l'arrêt n° 242.200 du 8 août 2018, il a été jugé comme suit :

« Il ressort bien de l'avis relatif à la seconde enquête publique que le projet litigieux implique plusieurs dérogations, notamment quant à "l'esthétique des constructions", soit à l'article 5 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir.

Les parties requérantes n'ont eu aucune difficulté à identifier les dérogations à cet article ou leurs griefs au regard de celui-ci puisqu'elles les ont invoqués dès leur précédent recours introduit contre le permis initialement délivré le 13 février 2017.

L'ensemble des aspects identifiés par les parties requérantes est par ailleurs bien analysé, à l'un ou l'autre titre, dans l'acte attaqué.

Sur la dérogation à l'article 5 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir, l'acte attaqué contient les motifs suivants :

“ Considérant, enfin, que la dérogation à l'article 5 (esthétique des constructions - plan différent) peut également être admise;

Considérant que le projet prévoit un décrochement à l'arrière impliquant une pente dans un plan légèrement différent de celle de l'habitation existante;

Considérant que la différence 'de plan' est minime, n'est pas visible depuis l'espace public et s'explique uniquement par le léger décrochement arrière;

Considérant qu'un plan parfaitement similaire ne pouvait pas être respecté ici du point de vue technique en raison du léger décrochement arrière;

Considérant que, pour le surplus, toutes les autres prescriptions de l'article 5 sont respectées (pente et largeur des toitures identiques, tuiles de ton sombre et briques de teinte rouge similaires à l'existant contribuant à l'intégration esthétique du nouveau volume annexe);

Considérant que, dans ces conditions, la dérogation sollicitée n'est pas de nature à dénaturer l'objectif d'harmonie des constructions poursuivi par l'article 5 des prescriptions du lotissement et ne compromet pas le bon aménagement des lieux ”.

Sous l'examen du caractère exceptionnel des dérogations et l'appréciation du bon aménagement, l'acte est motivé comme suit :

“ [...]”

Considérant que mutatis mutandis la légère différence de plan entre les deux versants des toitures (article 5) est rendue nécessaire afin de pouvoir créer un décrochement de façade à l'arrière du bâtiment; qu'or, il ressort à suffisance du dossier de demande (et notamment du rapport urbanistique) que ce décrochement est nécessaire pour la réalisation optimale du projet (limitation de l'impact de l'ombrage du nouveau volume sur le séjour existant);

[...]”.

L'auteur de l'acte attaqué a par ailleurs examiné de manière plus globale l'esthétique du projet, en ce compris l'aspect du projet en termes de parement, tuiles, etc., au titre de l'appréciation du projet au regard du bon aménagement des lieux, de son intégration au cadre bâti et non-bâti, notamment dans le cadre de l'examen des réclamations émises par les parties requérantes lors de l'enquête publique.

La motivation de l'acte attaqué apparaît, *prima facie*, suffisante et non entachée d'erreur manifeste d'appréciation.

S'agissant des griefs plus particulièrement développés par les parties requérantes, les observations suivantes peuvent être formulées :

- sur le caractère minime de la différence de plan dans les toitures, les parties requérantes ne partagent pas le point de vue de l'auteur de l'acte attaqué mais ne démontrent pas l'erreur manifeste d'appréciation. Elles reviennent sur l'absence prétendue de justification de l'impossibilité d'appliquer la règle mais refusent d'admettre que l'opportunité en tant que telle d'une buanderie, d'un double garage ou même d'un grenier relève d'une considération purement subjective; dès lors que l'admissibilité d'un projet visant de tels besoins est acquise au regard du bon aménagement des lieux, examen auquel a largement procédé l'auteur de l'acte attaqué, toute autre considération est vaine;
- sur la largeur des versants de la toiture du projet, il peut être constaté que la largeur est bien identique pour la partie de l'annexe litigieuse dont la façade arrière est directement alignée sur celle de l'habitation existante; dès lors que le volume de l'annexe présente un certain décrochage, la toiture ne peut se poursuivre au-delà dudit décrochage, lequel constitue toutefois l'accessoire d'un principal bien conforme, sur l'aspect litigieux, à l'article 5 des prescriptions urbanistiques du permis de lotir.
- s'agissant des tuiles et des briques, le projet litigieux est conçu et en tous les cas admis par l'auteur de l'acte attaqué comme présentant des tuiles et briques “correspondant à la construction existante” (termes répétés à plusieurs reprises dans l'acte attaqué). Or, rien n'indique que l'habitation existante présenterait des caractéristiques qui, sur ces aspects, seraient contraires aux prescriptions visées du permis de lotir. Au contraire, la première partie adverse et les parties intervenantes soulignent que les tuiles existantes sont bien de couleur noire. Quant aux briques, l'article 5 vise lui-même des briques de ton rouge ou des briques à peindre; le fait que l'habitation existante présente des briques de ton rouge ou des briques peintes d'un ton rouge apparaît donc dans tous les cas conforme et il devrait donc en aller de même pour l'extension litigieuse.

La seconde branche du premier moyen n'est, *prima facie*, pas sérieuse ».

Les développements du mémoire en réplique visent à confirmer en substance la thèse déployée dans la requête, la partie requérante maintenant ses

appréciations quant aux trois griefs particuliers précités. Ils ne sont cependant pas de nature à infirmer les motifs de l'arrêt précité, qu'il y a lieu de confirmer.

La seconde branche du premier moyen n'est pas fondée.

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

VI. Deuxième moyen

VI.1. Thèse de la partie requérante

1. Un deuxième moyen, intitulé « enquête publique » est pris « de la violation des articles 1^{er}, 4, 114, alinéa 1^{er}, 285, 3^o, 288, 3^o, 330 à 343 du CWATUP, de la violation des mesures particulières de publicité, de l'effet utile de l'enquête publique, de la violation de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et, plus particulièrement, de ses articles 2 et 3, de l'insuffisance, l'inexactitude et l'erreur des motifs, de l'erreur manifeste d'appréciation, de la violation du principe du bon aménagement des lieux et de la violation des principes de bonne administration, en particulier des devoirs de minutie, de précaution et d'examen sérieux et concret, du principe de motivation interne de l'acte (motifs matériellement exacts, pertinents et légalement admissibles) et de l'excès de pouvoir ».

La partie requérante soutient que le dossier soumis à enquête publique ne contenait pas de motivation de l'ensemble des dérogations et fait grief à l'acte attaqué d'être délivré sur la base des considérations qu'il exprime.

Première branche

Elle fait valoir que l'enquête publique devait porter sur le ou les courrier(s) complémentaire(s) déposé(s) en cours d'instruction par les demandeurs, pour pallier les lacunes du dossier, comme le courrier du 8 août 2017. Elle observe qu'à suivre la partie adverse, la justification des dérogations figurait dans ce dernier courrier et estime que cette motivation devait donc figurer au dossier soumis à l'enquête publique. Elle soutient que, cependant, ce courrier ne faisait pas partie de ce dossier et que son existence n'a pas même été portée à sa connaissance alors qu'elle avait formellement interrogé l'administration communale au début de la

seconde enquête publique pour savoir si des plans modificatifs ou autre document avaient été déposés depuis la première enquête publique. Elle en déduit qu'elle n'a pu se prononcer sur les motifs et éléments avancés par les demandeurs qui justifient les dérogations nouvellement identifiées, lacune qui a d'ailleurs été dénoncée dans l'enquête publique et en raison de laquelle elle n'a notamment pu identifier à quelle partie de l'article 5 relatif à l'esthétique des constructions le projet dérogeait.

Deuxième branche

Elle souligne que l'enquête publique doit porter sur l'ensemble des dérogations qu'implique le projet et considère qu'en l'espèce, le dossier tel que soumis à enquête publique ne contenait aucune justification des dérogations supplémentaires au permis de lotir, identifiées dans la seconde branche du premier moyen de sorte que la seconde enquête publique a encore manqué d'effet utile.

Troisième branche

Elle invoque l'obligation pour l'acte attaqué de répondre aux observations qu'elle a émises lors des enquêtes publiques, et le fait que la partie adverse ne peut commettre d'erreur manifeste d'appréciation. Elle fait valoir que l'acte attaqué apporte une réponse insuffisante à ses réclamations, plus précisément quant aux griefs suivants :

- 1^{er} grief : utilité et nécessité d'une telle extension.

Elle observe qu'il n'est pas analysé si un garage simple aurait été suffisant alors qu'une majorité d'habitations dans le lotissement ne dispose que d'un garage simple ou sur la voirie et qu'il n'est pas non plus expliqué pourquoi la buanderie et l'étage seraient « nécessaires », alors notamment que l'étage a manifestement un impact en termes de vue pour elle.

- 2^{ème} grief : distance de 5 mètres et cohérente non bâtie jusqu'à la limite de propriété.

Elle ne comprend pas en quoi l'intérêt des demandeurs n'aurait pas été privilégié et estime que considérer que les dérogations garantiront plus le bon aménagement des lieux que le respect strict des règles est une erreur manifeste d'appréciation.

- 3^{ème} grief : longueur de la façade et effet de rupture avec le contexte bâti.

Elle considère que la comparaison faite avec les façades des habitations sises aux numéros 13 et 15 n'est ni compréhensible ni pertinente.

- 4^{ème} grief : haie.

Elle juge que la réponse apportée par l'auteur de l'acte attaqué sur cet aspect est insuffisante et erronée, la haie tenant bien au bon aménagement du territoire en ce qu'elle permet de diminuer la vue sur le pignon voisin et ne se limite pas à une question de droit civil.

- 5^{ème} grief : pertinence du reportage photographique.

Elle expose que la référence à ce reportage qui identifierait des constructions semblables est contestée et qu'il n'est pas répondu à ce grief, y étant uniquement renvoyé.

- 6^{ème} grief : ensoleillement.

Elle fait valoir que l'acte attaqué relève l'absence de contre-étude, mais ne répond pas aux griefs pourtant formulés de manière précise et pertinente, même en cette absence.

- 7^{ème} grief : décrochage arrière.

Dans sa réclamation, elle a simulé l'impact visuel du décrochage. Pourtant, l'acte attaqué ne fait référence qu'à la vue depuis l'espace public.

- 8^{ème} grief : alternatives.

Elle estime que l'acte attaqué ne motive pas suffisamment en quoi il n'a pas été tenu compte des alternatives qu'elle avait suggérées dans sa réclamation.

2. En réplique, sur les première et deuxième branches, elle expose que si elle a identifié des dérogations supplémentaires au permis de lotir, dans son précédent recours, elle n'a pu prendre connaissance de la justification de ces dérogations, que le dossier de demande doit contenir en vertu des dispositions citées au moyen.

Par ailleurs, elle est d'avis que le courrier du 8 août 2017 des demandeurs ne justifie, en tout état de cause, pas l'ensemble des dérogations. Elle renvoie à la seconde branche du premier moyen, qui identifie les dérogations supplémentaires.

VI.2. Examen

Dans l'arrêt n° 242.200 du 8 août 2018, il a été jugé comme suit :

« Sur les première et deuxième branches réunies

La première partie adverse comme les parties intervenantes soulignent que le courrier du 8 août 2017 adressé à l'autorité communale par les demandeurs de permis pour justifier les dérogations sollicitées, faisait bien partie du dossier soumis à l'enquête publique.

Certes, les parties requérantes signalent avoir adressé un courriel au service de l'urbanisme, posant les questions suivantes :

“ [...] pourriez-vous me faire savoir si le dossier soumis à enquête est le même que celui instruit lors de la décision du 13 février 2017? Des plans modificatifs ou autre document ont-ils été déposés ou une partie du dossier a-t-elle été modifiée?”.

Le service de l'urbanisme a répondu comme suit à cette demande :

“ Nous vous confirmons que le dossier 2016/PU059 - WILMS / HIERNAUT soumis à enquête publique est bien le même que celui instruit précédemment.

Le dossier est consultable du lundi au vendredi de 08h15 à 12h30 sauf le mercredi dont les heures de consultations sont de 14h00 à 19h00”.

Si aucune référence n'est faite au courrier des demandeurs de permis du 8 août 2017, il y a lieu d'observer ce qui suit :

- l'objet de la demande de permis n'a effectivement pas été modifié et il s'agit de la continuité de l'instruction d'un même dossier. Le courrier du 8 août 2017 ne fait qu'apporter des justifications aux dérogations sollicitées, dont celles relevées par les parties requérantes dans leur précédente réclamation et dans leur recours au Conseil d'État contre le premier permis délivré;
- quant aux ajouts dans le dossier (par rapport donc au contenu soumis à la première enquête publique), le courriel susvisé du service de l'urbanisme ne prétend pas qu'il n'y en aurait pas. Il ne répond d'ailleurs pas expressément à la seconde partie des interrogations des parties requérantes, se limitant à leur rappeler que le dossier est consultable dans le cadre de l'enquête publique.

Il y a lieu de constater que les parties requérantes ne se sont pas rendues sur place pour consulter ledit dossier et qu'elles n'ont pas davantage participé à la réunion d'information organisée le 13 septembre 2017. Dans ces circonstances, rien ne permet, *prima facie*, de conclure que le courrier en question du 8 août 2017 aurait été soustrait du dossier soumis à l'enquête publique.

En tout état de cause, il ressort à suffisance de l'examen du premier moyen que les dérogations aux prescriptions du permis de lotir étaient suffisamment identifiées et que les parties requérantes étaient d'autant plus en mesure de faire valoir leurs observations à leur égard que, s'agissant en particulier des prétendues dérogations non identifiées à l'article 5 desdites prescriptions, elles les avaient déjà largement relevées dans le cadre de leur précédent recours. Sur cet aspect, il est renvoyé pour le surplus à l'examen de la seconde branche du premier moyen.

Les parties requérantes ne paraissent dès lors pas avoir intérêt aux griefs ainsi exprimés dès lors qu'elles ne démontrent pas que le vice allégué les aurait empêchées d'exercer leur droit de réclamation en connaissance de cause. Au demeurant, leurs griefs manquent en tout état de cause en fait puisque le courrier de justification des dérogations introduit par les demandeurs de permis le 8 août 2017 faisait bien partie du dossier soumis à enquête publique que les parties requérantes ont omis d'aller consulter. À tout le moins, le contraire n'est ni établi ni vraisemblable.

Au surplus, il est renvoyé à l'examen de la seconde branche du premier moyen en ce que de prétendues dérogations supplémentaires sont invoquées.

Prima facie, les première et deuxième branches du deuxième moyen ne sont pas sérieuses.

Sur la troisième branche

La loi relative à la motivation formelle des actes administratifs dispose que les décisions individuelles doivent être motivées en la forme. Toutefois, l'administration active n'a pas l'obligation de répondre point par point aux objections soulevées lors de l'enquête publique. Les réclamations ne constituent qu'un élément d'appréciation parmi d'autres, permettant aux autorités de se forger une conception de l'intérêt général en connaissance de cause. Il faut, mais il suffit, que les motifs de l'acte administratif rencontrent au moins globalement les réclamations et indiquent les raisons de droit et de fait qui ont conduit l'autorité à se prononcer, le degré de précision de la réponse étant d'ailleurs fonction de celui de la réclamation. Il faut que les réclamants et, en cas de litige, le juge puisse comprendre, à la lecture de la décision, les motifs pour lesquels les objections n'ont pas été suivies.

En l'espèce, l'acte attaqué contient de longues considérations expressément et spécifiquement consacrées aux différentes observations formulées par les parties requérantes dans leur réclamation (de la 4^{ème} à la 8^{ème} page de l'acte attaqué).

Au vu de ces développements spécifiques, mais également des considérations de l'acte attaqué déjà examinées et relatives aux dérogations octroyées (voir le premier moyen) ainsi que de celles relatives à l'intégration au cadre bâti et non-bâti (voir le troisième moyen), les parties requérantes sont, *prima facie*, bien en mesure de comprendre les motifs pour lesquels leurs objections n'ont pas été suivies.

Qu'elles ne partagent pas le point de vue de l'auteur de l'acte attaqué est une chose, mais à défaut de démontrer une erreur manifeste d'appréciation dans le chef de ce dernier, il ne saurait y être vu l'indication d'une illégalité de l'acte concerné.

Sur les griefs spécifiques développés par les parties requérantes sous cette branche du moyen, il est renvoyé :

- à l'examen du premier moyen, en particulier sur les questions d'opportunité et la démonstration du caractère *prima facie* erroné du postulat de départ des parties requérantes quant aux options urbanistiques du permis de lotir;
- à l'examen du troisième moyen, particulièrement sur la question des alternatives et sur l'intégration au cadre bâti et non-bâti;
- aux réponses apportées sur chaque grief par la première partie adverse et les parties intervenantes.

Prima facie, la troisième branche du deuxième moyen n'est pas sérieuse ».

Les développements du mémoire en réplique n'apportent pas d'arguments nouveaux à l'exposé de la requête. Ils ne permettent pas de se départir des motifs qui précèdent, qu'il y a lieu de confirmer.

VII. Le troisième moyen

VII.1. Thèse de la partie requérante

Un troisième moyen, intitulé « évaluation des incidences », est pris de la violation « des articles 4 et 16 du décret du 10 novembre 2006 modifiant le Livre I^{er} du Code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences sur l'environnement et des articles D.62 à D.69 du Livre I^{er} du Code de l'Environnement, de l'article 1^{er} du CWATUP, des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs, des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité et de l'excès de pouvoir ».

La partie requérante soutient que le permis d'urbanisme attaqué a été délivré sur la base d'informations erronées ou lacunaires.

Première branche

Elle rappelle que la notice d'évaluation des incidences doit renseigner l'impact exact et précis du projet sur l'environnement afin que l'autorité puisse statuer en pleine connaissance de cause et que le système d'évaluation des incidences impose à l'autorité compétente que celle-ci justifie en quoi le projet participe aux objectifs visés à l'article D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement et se prononce quant à ses incidences notables sur l'environnement. Or, selon elle,

en l'espèce, il n'y a pas de justification adéquate du projet au regard de ses incidences et le dossier est incomplet. Elle fait en particulier valoir ce qui suit :

- ni la notice, ni le reste du dossier n'analyse si l'extension projetée en dehors de la zone capable peut s'intégrer dans le cadre bâti et non bâti, rien n'étant indiqué à propos de l'espace laissé entre les deux habitations alors qu'il en va d'une option du permis de lotir;
- le décrochage arrière n'est pas non plus justifié dans la notice ni dans le reste du dossier;
- la notice et le reste du dossier de demande n'identifient, ne décrivent ni évaluent les « effets directs et indirects » « de l'implantation et de la mise en œuvre du projet » sur « l'homme », « de manière appropriée », comme le requiert l'article D.66, § 1^{er}, du Livre I^{er} du Code de l'environnement, de sorte que l'autorité n'a pas pu statuer en connaissance de cause; à aucun moment l'acte attaqué n'est motivé par rapport à la qualité de vie du voisinage direct et en particulier d'elles-mêmes; l'acte attaqué n'est donc pas motivé par rapport aux buts repris à l'article D.50 du Livre I^{er} du Code de l'environnement.

Seconde branche

Elle invoque la nécessité pour la notice d'évaluation des incidences de contenir une esquisse des principales solutions de substitution. Elle observe que l'autorité se fonde sur les prescriptions du permis de lotir pour rejeter l'alternative d'une toiture plate et considère que, dans la mesure où l'extension prend place à un endroit non conforme au plan de lotissement, l'acte attaqué ne peut se fonder sur le permis de lotir pour justifier le projet.

Elle fait par ailleurs valoir que l'alternative de ne pas construire d'extension ou de se satisfaire d'un garage ouvert n'a pas été étudiée.

VII.2. Examen

Dans l'arrêt n° 242.200 du 8 août 2018, il a été jugé comme suit :

« Première branche

Les lacunes d'un dossier de demande de permis ou les erreurs entachant les documents qu'il contient (plan d'implantation, notice d'évaluation des incidences sur l'environnement incomplète, ...) ne sont de nature à affecter la légalité du permis délivré que si l'autorité a été induite en erreur ou n'a pas pu se prononcer en pleine connaissance de cause du fait de ces lacunes ou erreurs. En d'autres termes, ces défauts ne doivent en principe entraîner l'annulation de l'autorisation que si cette dernière a été accordée en méconnaissance de cause par l'autorité, celle-ci n'ayant pas été complètement et exactement informée ni par le dossier de demande de permis ni d'une autre manière. Il revient à celui qui dénonce les

lacunes du dossier de demande de permis de montrer qu'elles ont empêché l'administration d'apprécier convenablement la demande et qu'elles auraient pu la conduire à prendre une décision différente.

Par ailleurs, il est admis que la motivation imposée par l'article D.64 du Code de l'environnement relativement à toutes les incidences d'un projet, notables ou non, et aux objectifs précisés à l'article D.50 du même Code, est distincte de celle qui doit porter sur la nécessité d'imposer ou non une étude d'incidences prévue en principe au début de la procédure. Cette motivation constitue une formalité substantielle. Elle doit être proportionnée à la nature du projet en question. Il faut notamment que la motivation de l'acte et les conditions qui l'assortissent permettent de s'assurer que l'autorité compétente a régulièrement vérifié que, compte tenu des aménagements prévus, les nuisances resteraient dans des limites acceptables pour le voisinage.

En l'espèce, à supposer même que les lacunes prétendues de la notice d'évaluation des incidences soient avérées, les parties requérantes ne démontrent pas que l'auteur de l'acte attaqué aurait été induit en erreur ou n'aurait pu statuer en pleine connaissance de cause sur les aspects concernés.

Au contraire, il ressort de la motivation de l'acte attaqué que son auteur s'est largement penché sur la question de l'évaluation des incidences, sur les lacunes éventuelles de la notice - le point ayant d'ailleurs été soulevé dans la réclamation des parties requérantes, à laquelle il est répondu expressément - ainsi que sur chacun des aspects sur lesquels celles-ci prétendent qu'il y aurait une lacune, en ce compris la prise en compte des objectifs visés à l'article D.50 du Code de l'environnement.

Ainsi, l'acte attaqué contient les motifs suivants, spécifiquement consacrés à l'évaluation des incidences sur l'environnement et à la notice produite dans ce cadre (2^{ème} et 3^{ème} pages) :

“ Considérant que la demande de permis est accompagnée d'une notice d'évaluation des incidences sur l'environnement;

Considérant que, suivant la jurisprudence du Conseil d'État, ‘L'objet d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement est d'indiquer à l'autorité qui doit statuer quels sont les effets prévisibles d'une construction ou d'une exploitation sur l'environnement afin de lui permettre d'apprécier s'il y a lieu d'ordonner soit une étude d'incidences, soit des conditions particulières, soit s'il y a lieu de refuser le permis. La notice ne constitue qu'une des pièces du dossier introduit en vue d'obtenir l'autorisation’ (C.E., 30.06.2010, arrêt n° 206.187, Pirlet);

Considérant que la notice d'évaluation des incidences est suffisamment complète;

Considérant que s'agissant de l'intégration du projet dans le cadre bâti et non-bâti, la notice contient pour rappel les précisions suivantes :

‘ La construction d'un garage remplaçant un car-port sera réalisée en brique de ton rouge, tuiles de ton sombre et la menuiserie en PVC de ton gris anthracite. La hauteur sous corniche de cette extension est de 2,50 m. Un décalage de façade avant est prévu pour le stationnement éventuel d'un second véhicule, ce qui permettra de ne pas encombrer l'espace rue en stationnement de véhicules supplémentaires. La hiérarchisation du volume principal et du volume garage sera distinguée par la différence de hauteur sous corniche comme indiqué dans les prescriptions urbanistiques qui ont été respectées en tout point. L'objet de la demande ne présentera en aucun cas un effet de rupture dans son contexte bâti et paysager’.

Considérant que si le projet des demandeurs ne prévoit au final pas de décalage en façade avant (mais bien un décalage à l'arrière), cette imprécision de la notice n'a pas pour effet de vicier celle-ci, ni d'induire l'autorité en erreur;

Considérant, en effet, que ledit décalage 'avant' a été refusé par la commune en cours d'instruction de la demande pour des raisons d'intégration du projet et d'esthétique;

Considérant que, dans ces conditions, l'autorité a une connaissance suffisante du projet malgré le fait que le projet final ne prévoit pas de décalage 'avant' mais bien un décalage 'arrière';

Considérant que, pour le surplus, une inexactitude présente dans la notice d'évaluation des incidences n'a pas nécessairement pour effet d'induire l'autorité en erreur;

Considérant que celle-ci peut examiner les incidences d'un projet également sur la base d'autres documents versés au dossier (étant notamment le courrier du 16/12/2016 des demandeurs);

Considérant, en effet, que suivant la jurisprudence du Conseil d'État 'l'autorité peut, non seulement sur la base du contenu de la notice mais également d'autres documents, tels que des photographies et des plans, statuer sur la question de savoir si le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et délivrer le permis litigieux en parfaite connaissance de ses incidences particulières' (C.E., 21.01.2011, arrêt n° 210.610, Orban);

Considérant que tel est bien le cas en l'espèce;

Considérant que, pour le surplus, les demandeurs justifient à suffisance l'intégration du projet dans le cadre bâti environnant;

Considérant que la conclusion des demandeurs, suivant laquelle le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement vu le faible impact esthétique du projet et sa dimension compatible avec le paysage bâti et non-bâti, n'est remise en cause par aucun élément du dossier de demande;

Considérant que, s'agissant des objectifs énoncés à l'article D.50 du Code de l'Environnement, l'Autorité estime que le projet est acceptable compte tenu de ses incidences sur l'environnement et notamment sur la protection et sur l'amélioration de la qualité du milieu de vie et des ressources naturelles;

Considérant, en effet, que la zone sur laquelle l'extension sera construite est déjà, en l'état actuel, imperméabilisée à 100 %;

Considérant que, sous cet aspect, le projet n'impliquera donc aucune détérioration de la qualité du milieu de vie et des ressources naturelles;

Considérant que, pour le surplus, le projet n'aura pas d'impact sur la nature ou sur le patrimoine naturel et n'impliquera pas des effets négatifs sur l'environnement (rejet dans l'atmosphère, dans les eaux, odeurs, bruit, etc...);

Considérant que les informations de la notice d'évaluation des incidences à cet égard peuvent être tenues pour exactes et véritables;

Considérant que la présence d'un garage fermé - en lieu et place d'un car-port - contribuera même à augmenter la sûreté du quartier (vols et dégradations

rendus plus difficiles) au bénéfice de la population, sans détériorer la qualité de leur environnement conformément aux objectifs de l'article D.50 précité;

Considérant que, dans ces conditions, en statuant sur la présente demande, l'autorité est suffisamment éclairée sur les impacts que le projet pourrait avoir sur l'environnement; que ces impacts sont limités tenant compte des caractéristiques du projet; qu'une étude d'incidences ne se justifie pas”.

Quant à l'intégration au cadre bâti et non-bâti existant, outre les motifs déjà relevés sous l'examen du premier moyen, l'acte attaqué contient les motifs suivants, consacrés aux réclamations des parties requérantes, dont ressortent encore une réelle prise en compte de l'impact potentiel du projet sur le cadre de vie et un examen effectif du contexte bâti (4^{ème} et 5^{ème} pages) :

“ [...] Quant à l'atteinte au bon aménagement des lieux et aux nuisances générées pour l'habitation voisine

Considérant que le ‘bon aménagement des lieux’ est un concept qui se rapporte à l'examen concret que doit exercer l'autorité compétente, pour chaque demande de permis, de la compatibilité, de l'absence d'impact négatif ou d'incidence inacceptable de la construction envisagée sur l'environnement bâti ou non bâti, essentiellement en fonction des circonstances de fait; que le ‘bon aménagement’ des lieux vise l'intégration et la compatibilité du projet avec l'environnement immédiat, bâti ou non; que, pour ce faire, l'autorité chargée d'en apprécier son respect prendra en compte tous les critères d'intégration et de compatibilité habituels, tels que les caractéristiques du quartier, la qualité du site, la densité d'occupation du site, l'esthétique, l'impact sur la vue des voisins ou sur les voisins, le climat, la sécurité et la salubrité;

Considérant, en l'espèce, que la demande de permis justifie, à plusieurs reprises, l'intégration du projet dans le cadre bâti et non-bâti existant;

Considérant que sont ainsi prévues l'utilisation de briques de ton rouge et de tuiles de ton sombre correspondant à la construction existante; la ‘hiérarchisation’ des volumes - puisque le bâtiment de l'extension présentera une hauteur sous corniche plus faible que le bâtiment existant - aux fins d'une meilleure intégration dans le bloc de maisons existant;

Considérant que tous ces éléments contribuent à l'intégration de la future extension dans le contexte bâti et paysager;

Considérant que suivant les propriétaires du n° 11 de l'avenue du Champ de la Bloquerie, ‘la construction d'un volume complémentaire pour construire un garage 2 voitures, une buanderie et un grenier ne se justifie pas (...) en raison de la petitesse de la maison’ (lettre de réclamation du 25.11.16); ‘Un garage, dans une construction fermée et en dehors des zones dans lesquelles des constructions sont admises, n'est pas non plus nécessaire’ (lettre de réclamation du 15.09.17);

Considérant qu'il s'agit toutefois d'appréciations purement subjectives et non pertinentes;

Considérant que si l'extension projetée correspond effectivement à des besoins spécifiques aux demandeurs, il a été démontré ci-dessus (point D.6) que le projet ne bouleverse pas la physionomie du paysage local et que les dérogations accordées garantiront plus le bon aménagement des lieux que le respect strict des règles auxquelles il est dérogé, sans avoir privilégié l'intérêt des demandeurs;

Considérant, quant à l'impact prétendu du projet sur l'environnement et sur la valeur biologique des lieux, qu'il convient de rappeler que la zone accueillant la future construction est déjà imperméabilisée à 100 % dans sa situation actuelle;

Considérant que les demandeurs ont déposé une notice d'évaluation préalable des incidences jugée complète;

Considérant que, pour le surplus, les réclamants ne démontrent l'existence d'aucune nuisance (pollution, bruit, odeurs, ...) générée par le projet qui impacterait leur environnement immédiat de façon négative;

4. Quant à la 'rupture' avec le contexte bâti et le préjudice 'd'ordre esthétique'

Considérant que, pour des motifs similaires, aucune rupture avec le contexte bâti n'est démontrée;

Considérant qu'il est le propre d'une habitation de pouvoir recevoir une annexe/garage dans un contexte urbain résidentiel;

Considérant que le projet respecte les lignes de force du paysage;

Considérant que l'extension s'inscrira dans le prolongement du bloc d'habitations existant et dans un raccord harmonieux avec celui-ci (on aura notamment égard à l'effet de 'hiérarchisation' entre le volume existant et le volume annexe à construire);

Considérant quant à la longueur de la façade, qu'aucun préjudice d'ordre esthétique n'est démontré;

Considérant que la construction projetée aura ainsi pour effet d'équilibrer l'ensemble que forment les habitations des n° 13, 15, 17 et 19 de l'avenue du Champs de la Bloquerie, celle-ci pouvant être considérée comme le répondant au volume du garage du n° 19;

Considérant que les demandeurs avaient annexé, à leur courrier du 16/12/2016, des photographies démontrant l'existence de constructions d'un volume similaire dans le voisinage immédiat;

Considérant qu'ils invoquent également que les habitations des n° 7, 9 et 11, formant un seul bloc, sans décrochement, présentent une façade de 30 mètres de longueur; que, par ailleurs, les habitations des n° 13 et 15, avec le garage, présentent une longueur totale de 26 mètres;

Considérant que ces éléments sont véritables et démontrent le non-fondement du grief lié à la longueur de la façade ou à la rupture avec le contexte bâti environnant;

Considérant que le préjudice d'ordre esthétique est également contredit par le choix des matériaux utilisés s'intégrant dans le prolongement de la construction existante;

Considérant que la seule circonstance que certains riverains ne partagent pas le point de vue de l'autorité délivrante quant à l'intégration d'un projet au cadre environnant ne suffit pas à établir une erreur manifeste d'appréciation (en ce sens C.E., 13 mai 2016, arrêt n° 234.740, Bruneau);

Que la réclamation n'est pas fondée".

Prima facie, la première branche du troisième moyen n'est pas sérieuse.

Seconde branche

L'étude des alternatives prévue à l'article D.67, § 3, alinéa 1^{er}, 4^o, du Livre I^{er} du Code de l'environnement ne doit pas être détaillée et ne doit pas viser toutes les alternatives envisageables. Il s'impose seulement que soient esquissées les principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur de permis et indiquées les principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement.

L'absence d'une esquisse des principales solutions de substitution envisagées doit, le cas échéant, être traitée comme une lacune du dossier de demande et n'entraîne l'annulation du permis que si elle n'a pas permis à l'autorité de statuer en connaissance de cause.

En l'espèce, la notice d'évaluation des incidences sur l'environnement jointe à la demande de permis comporte l'exposé suivant :

“ 8. Esquisse des principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur et indication des principales raisons du choix de ce dernier, eu égard aux effets sur l'environnement.

La première esquisse présentait un volume à toiture plate afin de limiter l'impact visuel pour le voisinage, la plate-forme ne correspondait pas aux prescriptions urbanistiques. Le choix final s'est donc tourné vers une toiture à deux versants avec la même pente que celle du volume principal afin de correspondre aux prescriptions urbanistiques”.

Sur cet aspect, l'acte attaqué contient les développements suivants :

- Sous les développements expressément consacrés à l'évaluation des incidences sur l'environnement (3^{ème} page de l'acte attaqué) :

“ Considérant, enfin, quant aux exigences de l'article D.67, § 3 du Code de l'Environnement, que les demandeurs avaient examiné et proposé une solution de substitution (double garage avec toiture plate);
Considérant que cette alternative avait été présentée aux voisins du projet lors de la réunion avec la CCATM; [lire : commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité]
Considérant que cette alternative fut toutefois rejetée par l'autorité, que les raisons pour lesquelles celle-ci n'a pas été suivie ressortent explicitement du dossier de demande;
Considérant que, pour ces motifs, les exigences de l'article D.67, § 3 précité ont été respectées”.

- En réponse à la réclamation prise du caractère insuffisant de l'évaluation des incidences sur l'environnement (8^{ème} page) :
 - “ Considérant que la Commune a exposé au point E ci-dessus les raisons pour lesquelles elle estime que la notice d'évaluation des incidences déposée par les demandeurs était suffisamment complète;
 Considérant que les réclamants n'invoquent aucun argument nécessitant de devoir remettre en cause cette appréciation;
 Considérant que la Commune a également exposé les raisons pour lesquelles l'inexactitude présente dans la notice d'évaluation des incidences relative au décalage en façade 'avant' ne l'avait pas induite en erreur;
 Considérant que, relativement aux exigences de l'article D.67, § 3 du Code de l'Environnement, les réclamants envisagent différentes alternatives et relèvent que celles-ci n'ont nullement été étudiées (réclamation du 15.09.2017, p. 14);
 Considérant que, cependant, il n'appartient pas à un tiers voisin d'apprécier lui-même quelles alternatives au projet auraient dû être examinées par le demandeur de permis, ni de 'suggérer' pareilles alternatives;
 Considérant qu'une telle exigence sortirait, en effet, des prévisions de l'article D.67, § 3 précité; qu'en ce sens, le Conseil d'État a jugé que 'la partie intervenante n'était aucunement tenue d'examiner les multiples « alternatives » suggérées par les parties requérantes, mais seulement d'esquisser les principales solutions de substitution qui ont été examinées par elle et d'indiquer les principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement' (C.E., 04.02.2014, arrêt n° 226.328, Anciaux);
 Considérant qu'en l'espèce les demandeurs avaient pour rappel examiné et proposé une solution de substitution (double garage avec toiture plate);
 Considérant que cette alternative avait été présentée aux voisins du projet lors de la réunion avec la CCATM;
 Considérant que cette alternative fut toutefois rejetée par l'autorité; que les raisons pour lesquelles celle-ci n'a pas été suivie ressortent explicitement du dossier de demande;
 Considérant que, pour le surplus, l'étude des alternatives ne doit pas être détaillée et ne doit pas viser toutes les alternatives envisageables; qu'il s'impose seulement que soient esquissées les principales solutions de substitution qui ont été examinées par le demandeur de permis et que soient indiquées les principales raisons de son choix eu égard aux effets sur l'environnement (en ce sens, C.E., 12.01.2017, arrêt n° 237.020, Van den Abeele);
 Considérant que la Commune estime que tel a bien été le cas en l'espèce; qu'elle a pu statuer en pleine connaissance de cause sur l'alternative proposée par les demandeurs;
 Considérant que les réclamants ne démontrent nullement que les défauts de la notice d'évaluation des incidences qu'ils invoquent - à les supposer fondés *quod non* - auraient empêché l'Administration d'apprécier convenablement la demande;
 Considérant qu'il ressort de l'ensemble des éléments du dossier et des développements repris ci-dessus que l'Administration a une bonne appréciation des éléments de fait et de droit qui concernent la demande”.

Il ressort de ces motifs que l'auteur de l'acte attaqué a pu statuer en pleine connaissance de cause.

Par ailleurs, en ce que les parties requérantes font une nouvelle fois grief à l'auteur de l'acte attaqué de ne pas avoir examiné l'alternative de ne pas construire une extension ou de se satisfaire d'un garage ouvert, il est renvoyé à ce qui a déjà été dit à plusieurs reprises sur l'appréciation limitée qui peut être portée sur l'opportunité des besoins du demandeur de permis.

Prima facie, la seconde branche du troisième moyen n'est pas sérieuse ».

Le mémoire en réplique ne comporte pas de développements nouveaux à ceux repris dans la requête. Il a été répondu à l'ensemble des critiques de légalité exposées dans la requête dans l'arrêt précité dont il y a lieu de confirmer les motifs.

Le troisième moyen n'est fondé en aucune de ses branches.

VII. Indemnité de procédure

1. La première partie adverse réclame de mettre les dépens à la charge des parties requérantes.

2. La seconde partie adverse sollicite une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros pour la procédure en suspension et une indemnité de procédure d'un montant de 700 euros pour la procédure en annulation, soit 1.400 euros au total.

3. Dès lors qu'il y a lieu de rejeter le recours, les parties adverses doivent être considérées comme étant les parties ayant obtenu gain de cause au sens de l'article 30/1 des lois coordonnées sur le Conseil d'État.

Toutefois, le mémoire en réponse de la première partie adverse ne comporte pas de demande expresse de condamnation à une indemnité de procédure, la sollicitation à la condamnation aux « dépens » ne pouvant être assimilée à une telle demande.

Quant à la seconde partie adverse, son indemnité de procédure à la charge des parties requérantes doit être fixée à la somme de 840 euros, conformément à l'article 67, § 2, du règlement général de procédure. En effet, il n'est exposé aucun motif susceptible de justifier une majoration du montant de base de l'indemnité de procédure.

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

Article 1^{er}

L'affaire est biffée du rôle en tant qu'elle est introduite par Joseph Martin.

Article 2.

La requête est rejetée.

Article 3.

Une indemnité de procédure de 840 euros est accordée à la seconde partie adverse à la charge des parties requérantes, à concurrence de la moitié chacune, la part relative à Joseph Martin étant mise à la charge de la succession de ce dernier.

Les autres dépens, liquidés à la somme de 1.100 euros, sont mis à la charge de la première partie requérante, à concurrence de 400 euros, à la charge de la succession de la seconde partie requérante, à concurrence de 400 euros et à la charge des parties intervenantes, à concurrence de 150 euros chacune.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIII^e chambre, le 19 avril 2022, par :

Colette Debroux,
Anne-Françoise Bolly,
Luc Donnay,
Céline Morel,

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

Le Greffier,

Le Président,

Céline Morel

Colette Debroux