**CONSEIL D'ETAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF.**

**A R R E T**

n° 190.752 du 24 février 2009

A. 185.110/XIII-4688

En cause : 1. **COLLE** Philippe,

2. **TABOURET** Simone,

ayant élu domicile chez
Mes Yves MAGEROTTE et
Véronique DURY, avocats,
Lahérie 5
6840 Neufchâteau,

contre :

1. **la Commune d'Attert,**

2. **la Région wallonne,**
représentée par son Gouvernement.

Partie intervenante :

**Société privée à responsabilité limitée**
**JUTOMAPI**

ayant élu domicile chez
Me Xavier DRION, avocat
rue Hullos 103-105
4000 Liège.

---

**LE CONSEIL D'ETAT, XIII^e^ CHAMBRE,**

Vu la requête introduite le 11 septembre 2007 par Philippe COLLE et Simone TABOURET qui demandent l'annulation de la décision du 6 juillet 2007 du collège communal d'Attert, qui délivre à la société privée à responsabilité limitée JUTOMAPI un permis d'urbanisme en vue de la construction d'appartements et de maisonnettes pour personnes âgées sur un bien sis à Attert, rue du Bois de Loo, cadastré 1ère division, section D, n° 226 et 227b;

Vu la requête introduite le 19 décembre 2007 par laquelle la S.P.R.L. JUTOMAPI demande à être reçue en qualité de partie intervenante;

Vu l'ordonnance du 6 février 2008 accueillant cette intervention;

Vu les mémoires en réponse, en réplique et ampliatif régulièrement échangés;

Vu le mémoire en intervention;

Vu le rapport de M. NIKIS, premier auditeur au Conseil d'Etat, établi sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure;

Vu la notification du rapport aux parties et le dernier mémoire de la deuxième partie adverse;

Vu l'ordonnance du 18 décembre 2008, notifiée aux parties, fixant l'affaire à l'audience du 22 janvier 2009;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Mes Y. MAGEROTTE et V. DURY, avocats, comparaissant pour les parties requérantes, Me B. HENDRICKX, avocat, comparaissant pour la deuxième partie adverse et Me X. DRION, avocat, comparaissant pour la partie intervenante;

Entendu, en son avis conforme, M. NIKIS, premier auditeur;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les éléments de la cause se présentent comme suit :

1. Les requérants sont propriétaires d'une maison d'habitation à Attert, rue du Bois de Loo, 348, construite sur un terrain cadastré 1ère division, section D, nº 248 c; ils déclarent être également propriétaires de la parcelle non bâtie nº 595 d, contiguë à leur habitation.

Ils habitent à proximité d'une maison de retraite qui a été édifiée à Attert sur un terrain cadastré section D, n° 232 b, sur la base d'un permis d'urbanisme que le collège des bourgmestre et échevins avait accordé le 30 octobre 2002 à la société privée à responsabilité limitée SERVICES ARDENNES.

Ce permis d'urbanisme a été annulé par l'arrêt n° 190.749 du 24 février 2009.

2. A une date indéterminée, la S.P.R.L. JUTOMAPI, ayant son siège social à Attert, rue du Bois de Loo, 379, introduit auprès de l'administration communale d'Attert une demande de permis d'urbanisme afin d'être autorisée à construire deux blocs à appartements et six maisonnettes pour personnes âgées, sur des terrains situés dans cette commune, rue du Bois de Loo, cadastrés 1ère division, section D, nos 227 b, 226 et 226/2 pies.

Le projet est destiné à s'implanter à proximité de la maison de retraite afin de permettre aux futurs habitants des appartements et des maisonnettes de bénéficier des services que celle-ci offre.

La demande de permis d'urbanisme est accompagnée d'une demande de dérogation au règlement général sur les bâtisses en site rural (articles 417 à 430 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine [CWATUP]) portant sur les points suivants :
- le premier volume des maisonnettes présente une toiture à quatre pans;
- certaines baies (sous les corniches des immeubles à appartement et à l'arrière du volume à quatre pans) seront caractérisées par une dominante horizontale;
- le projet prévoit l'utilisation de bois comme matériau de parement.

La demande est également accompagnée d'une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement. Celle-ci précise entre autres que la construction aura lieu en deux phases : édification d'un immeuble à appartements et de quatre maisonnettes au cours des années 2006-2007 et construction du deuxième immeuble et de deux maisonnettes "avant 2010".

La notice se termine par la considération selon laquelle "les travaux sont soumis obligatoirement à l'étude d'incidences"; une telle étude n'a pas été réalisée en l'espèce.

Le projet est situé dans une zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur du Sud-Luxembourg.

3. S'agissant d'un projet dérogeant au règlement général sur les bâtisses en site rural, une enquête publique est organisée du 6 septembre au 21 septembre 2005.

Au cours de cette enquête publique, deux réclamations sont déposées le 20 septembre 2005, l'une émanant de Monsieur et Madame VITRY-NELIS, l'autre de Monsieur et Madame NEUBERG-MAQUET.

Ces réclamations ont ensuite été transmises à l'architecte de l'auteur du projet qui a entendu les réfuter dans une lettre qu'il a adressée le 22 septembre 2005 au collège des bourgmestre et échevins.

4. En sa séance du 30 septembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins émet un avis favorable au sujet de la demande de dérogations et de la demande de permis d'urbanisme.

5. Le 23 novembre 2005, le fonctionnaire délégué accorde les dérogations au règlement général sur les bâtisses en site rural et remet un avis favorable au sujet du projet :

" (...) Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural est applicable sur le territoire où est situé l'objet de la demande;

Considérant que l'objet de la demande est situé dans le parc naturel de la Haute-Sûre et de la Forêt d'Anlier;

Considérant que l'objet de la demande est situé dans le bassin hydrographique de la Sûre et dans le bassin versant de la Sûre;

Vu le reportage photographique;

Vu l'enquête publique ayant eu lieu du 6 septembre 2005 au 21 septembre 2005, dont il ressort deux courriers de réclamation, concernant notamment la gestion du talus, des eaux de ruissellement, des problèmes de promiscuité;

Considérant que l'auteur de projet a apporté une réponse à chacun des points soulevés dans ces réclamations;

Considérant que la typologie locale pourrait aisément être mieux respectée sur certains points;

Vu le rapport du collège des bourgmestre et échevins daté du 30 septembre 2005;

J'accorde les dérogations au règlement général sur les bâtisses en site rural qui concernent :

- la toiture à quatre versants;
- les baies à tendance horizontale;
- le bardage en bois pour autant que la répartition des matériaux respecte une logique volumétrique claire.

J'émets, en ce qui me concerne, un avis favorable sur le projet pour autant que :

- l'escalier extérieur en façade latérale de la maison 6 soit englobé dans un volume fermé;

- les façades principales soient entièrement crépies, c'est-à-dire que les frises au niveau des étages seront supprimées afin de privilégier la lecture franche des façades à rue des fenêtres qui se prolongent en toiture;

- les teintes des enduits soient choisies dans la palette déterminée par la Fondation rurale.

Des plans modifiés devront être annexés à la copie du permis délivré qui me sera transmise par l'administration communale.

Les enduits devront être réalisés dans les cinq ans suite à la délivrance du permis.

Les terres excédentaires provenant des terrassements devront être évacuées préalablement à l'occupation des lieux".

6. A la suite de cet avis, des plans modifiés sont dressés le 6 décembre 2005.

7. Le 9 décembre 2005, le collège des bourgmestre et échevins accorde à la S.P.R.L. JUTOMAPI le permis d'urbanisme que celle-ci sollicitait en vue d'être autorisée à édifier des appartements et des maisonnettes pour personnes âgées.

Cette décision énonce notamment ce qui suit :

" (...) Considérant que la S.P.R.L. JUTOMAPI a introduit une demande de permis d'urbanisme relative à un bien sis à Attert - rue du Bois de Loo, cadastré 1ère division cadastré section D, nº 226, 227 B et ayant pour objet une construction d'appartements et de maisonnettes pour personnes âgées;

Considérant que la demande complète de permis a été déposée à l'administration communale contre récépissé daté du 9 septembre 2005;

Considérant que le bien est situé en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur du Sud-Luxembourg adopté par arrêté royal du 27 mars 1979 (Moniteur belge du 31 août 1979), et qui n'a pas cessé de produire ses effets pour le bien précité;

Considérant que le règlement général sur les bâtisses en site rural est applicable sur le territoire où est situé le bien en vertu des arrêtés ministériels du 5 décembre 1990 et du 4 février 1994;

Considérant que la demande de permis comprend une notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement;

Considérant que la demande de permis a été soumise à des mesures particulières de publicité pour le(s) motif(s) suivant(s) : le projet étant dérogatoire au règlement général sur les bâtisses en site rural pour ce qui concerne la réalisation d'une toiture à quatre versants, de baies à tendance horizontale, de bardages en bois;

Considérant que deux réclamations ont été introduites; qu'une réunion de concertation n'a pas été organisée;

Considérant que la demande de permis n'est pas conforme au Règlement général sur les bâtisses en site rural (R.G.B.S.R.) pour le motif suivant : voy. ci-dessus; qu'une proposition motivée a été adressée par le collège des bourgmestre et échevins au fonctionnaire délégué; qu'une telle proposition est requise;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation transmise par le collège des bourgmestre et échevins en date du 13 octobre 2005 est favorable conditionnelle; que sa décision est libellée et motivée comme suit :

(...)

Considérant que seul le Gouvernement ou le fonctionnaire délégué peut, à titre exceptionnel, accorder des dérogations;

Considérant que l'avis - conforme - du fonctionnaire délégué a été sollicité en date du 13 octobre 2005 en application de l'article 107, § 2, - 109 du Code précité; que son avis est favorable conditionnel; que son avis - conforme - est libellé et motivé comme suit : voy. ci-dessus;

Le collège échevinal,

Vu l'enquête publique organisée du 6 septembre 2005 au 21 septembre 2005;

Vu les observations recueillies durant cette période;

Considérant que celles-ci concernent la gestion du talus, des eaux de ruissellement, l'implantation choisie pour les immeubles à appartements, la réalisation des terrasses, l'existence d'une servitude;

Considérant que la modification de relief du sol sera au maximum de 1,50 mètre contre les façades arrières (sic) et sera réglée par un talus sur les 10 mètres minimum restant comme défini par les profils;

Considérant que le talus sera stabilisé et sera bien moindre que celui existant entre la voirie basse et la voirie haute du home;

Considérant que la voirie nouvellement créée est équipée d'avaloirs;

Considérant que les nouvelles constructions seront drainées et que les surfaces de parking et de toitures seront raccordées à l'égout situé à l'arrière de la parcelle;

Considérant que les eaux de ruissellement seront donc moins abondantes que celles enregistrées jusqu'à présent;

Considérant que l'implantation des bâtiments les plus importants à l'angle de la parcelle se justifie par la plus grande largeur de cette parcelle à cet endroit;

Considérant en outre que les différences de niveaux plus importantes permettent d'y réaliser un niveau en sous-sol, accessible par un ascenseur et donc d'y réaliser des appartements plutôt que des maisons;

Considérant que les terrasses et fenêtres sont établies à plus de 1,90 mètre des limites de propriété;

Considérant que l'existence d'une servitude n'est pas avérée;

Vu l'avis favorable conditionnel émis le 23 novembre 2005 par la D.G.A.T.L.P.;

Vu les plans modifiés en suite de cet avis;

Vu le courrier du 2 décembre 2005 par lequel l'auteur de projet précise les dates de construction des différents volumes".

8. Les requérants introduisent un recours en annulation et une demande de suspension de l'exécution de cette décision. L'affaire porte le numéro de rôle A. 170.677/XIII-4081. Elle fait l'objet d'un rapport de l'auditeur rédigé en application de l'article 94 du règlement de procédure, en raison de l'illégalité de la décision du fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations sollicitées.

A la suite de ce rapport, le permis du 9 décembre 2005 est retiré par une délibération du collège des bourgmestre et échevins de la commune d'Attert du 28 avril 2006.

Le Conseil d'Etat prend acte du retrait dans un arrêt n° 159.655 du 7 juin 2006.

9. Le 8 mai 2006, la commune d'Attert demande au fonctionnaire délégué de réexaminer le dossier et de transmettre son accord sur les dérogations sollicitées.

Le fonctionnaire délégué s'abstient d'accorder les dérogations demandées.

10. Le collège des bourgmestre et échevins délivre le permis sollicité par une délibération du 4 août 2006. Il est notamment motivé comme suit :

" (...)

Vu le permis d'urbanisme délivré le 9 décembre 2005;

Vu les recours introduits devant le Conseil d'Etat le 2 mars 2006 par Monsieur et Madame COLLE-TABOURET poursuivant l'annulation dudit permis d'urbanisme et en sollicitant la suspension;

Vu le rapport établi le 28 mars 2006 par Monsieur le premier auditeur Michel QUINTIN, lequel conclut à l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 9 décembre 2005 au motif de l'illégalité de la décision du fonctionnaire délégué d'accorder les dérogations, cette décision étant dépourvue de toute motivation pertinente de l'octroi des dérogations;

Vu la décision prise le 28 avril 2006 par le collège échevinal, suite à la notification du rapport de Monsieur le premier auditeur Michel QUINTIN, de retirer le permis d'urbanisme contesté;

Vu la demande adressée le 8 mai 2006 au fonctionnaire délégué, réceptionnée par ses services le 11 mai 2006, de réexamen du dossier et l'absence de réponse à cette demande;

Considérant que l'article 114 du CWATUP dispose que "... le fonctionnaire délégué peut à titre exceptionnel accorder des dérogations ...";

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie les dérogations sollicitées, que ces dérogations ne sont nécessaires ni d'un point de vue fonctionnel, ni d'un point de vue architectural;

Considérant que le présent projet, modifié en vue de répondre aux conditions imposées par le R.G.B.S.R., sera adapté aux circonstances urbanistiques et architecturales locales de ce site de la localité de Attert;

Considérant qu'il est conforme à la destination générale de la zone;

(...)

DECIDE :

Article 1er - Le permis d'urbanisme sollicité par la S.P.R.L. JUTOMAPI est octroyé.

- Le titulaire du permis devra :

1° produire dans les quinze jours de la réception du présent permis des plans modifiés;

- mis en conformité avec le R.G.B.S.R.;
- et répondant aux conditions émises le 23 novembre 2005 par le fonctionnaire délégué;

2° réaliser impérativement deux emplacements de parking par logement;

(...)".

Ce permis est annulé par un arrêt n° 169.028 du 15 mars 2007.

11. La S.P.R.L. JUTOMAPI introduit le 23 mai 2007 une nouvelle demande de permis d'urbanisme en vue de la construction de deux immeubles de six appartements chacun et de six maisonnettes pour personnes âgées sur un bien sis à Attert, rue du Bois de Loo, cadastré 1ère division, section D, n° 226 et 227b. Chaque maisonnette dispose d'un garage au contraire des deux immeubles à appartements. Selon l'avis du fonctionnaire délégué du 3 juillet 2007, les constructions sont partiellement réalisées sur la base du permis délivré le 4 août 2006, entre-temps annulé.

A la demande de permis, est jointe une demande de dérogation au règlement général sur les bâtisses en site rural (article 427 du CWATUP - Lorraine), qui porte sur les éléments suivants :

- réalisation d'un bandeau vitré horizontal;
- réalisation de versants de toiture asymétriques.

Il est accusé réception de la demande de permis le 30 mai 2007.

Une enquête publique se déroule du 31 mai au 15 juin 2007. Elle ne suscite aucune opposition.

Le collège communal d'Attert émet un avis favorable sur le projet, le 15 juin 2007.

Le fonctionnaire délégué accorde, le 3 juillet 2007, les dérogations demandées en ce qui concerne :

- le bandeau de vitrage horizontal des blocs d'appartements n$^{os}$ 1 et 2;
- les toitures aux longueurs de versants asymétriques.

Les dérogations sont motivées comme suit :

" Considérant que la demande de dérogation relative au bandeau horizontal consiste en un geste architectural ponctuel concernant deux des huit constructions ayant pour effet de mettre en évidence l'entrée piétonne du bâtiment en conservant un rythme global nettement vertical, objectif poursuivi par le règlement général sur les bâtisses en site rural; le caractère architectural du village d'Attert étant ainsi préservé. Cette composition est par ailleurs utile pour éviter la banalisation et la monotonie des façades compte tenu de la répétition de plusieurs bâtiments.

Considérant la présence de versants asymétriques ne remettant pas en cause la perception du parti de toiture en batière caractéristique du village d'Attert mais correspondant à une réponse judicieuse aux spécificités du terrain d'une part, lequel présente une dénivellation progressive atteignant plus de 3 mètres au droit du pignon du bloc d'appartements n$^{o}$ 1, et d'autre part à l'impact paysager important, le terrain étant situé en haut de versant et perçu depuis la N4. L'asymétrie des versants a en effet pour conséquence de réduire la hauteur apparente des murs gouttereaux orientés vers la vallée".

Le collège communal d'Attert délivre le permis sollicité, le 6 juillet 2007. Il s'agit de l'acte attaqué;

Considérant que les requérants prennent un premier moyen de la violation des articles 417, 418, 419 et 427 du CWATUP, et des articles 2 et 3 de la loi du 29 juillet 1991 relative à la motivation formelle des actes administratifs et de l'excès de

pouvoir; que, dans une première branche, ils soutiennent que l'acte attaqué et la décision de dérogation adoptée par le fonctionnaire délégué sont insuffisamment motivés :

- ils n'expliquent pas en quoi des dérogations au règlement général sur les bâtisses en site rural sont aujourd'hui admises, alors que dans le précédent permis d'urbanisme, les autorités estimaient qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifiait de dérogations; il y va d'un changement d'attitude injustifié;
- ils n'expliquent pas en quoi la destination générale de la zone et son caractère architectural ne sont pas compromis par les dérogations sollicitées;

que, dans une seconde branche, ils reprochent à l'acte attaqué d'imposer, sans la moindre justification, ni analyse en fait, une condition de deux emplacements de parking par logement, alors que la réalisation de cette condition n'est pas prévue dans le projet proposé;

Considérant que la commune d'Attert n'a déposé ni dossier administratif ni mémoire en réponse;

Considérant que la seconde partie adverse répond que le caractère exceptionnel de la dérogation visée par l'article 114 du CWATUP est justifié par le fonctionnaire délégué dès lors qu'il considère que la demande de dérogation relative au bandeau horizontal consiste en un geste architectural ponctuel concernant deux des huit constructions, ayant pour effet de mettre en évidence l'entrée piétonne du bâtiment, tout en conservant un rythme global nettement vertical, et qu'il souligne également que le caractère architectural du village d'Attert est préservé et que la composition est utile pour éviter la banalisation et la monotonie des façades; qu'en ce qui concerne les toitures aux longueurs de versants asymétriques, la seconde partie adverse expose que le fonctionnaire délégué relève que cette dérogation ne remet pas en cause la perception du parti de toiture, mais correspond à une réponse judicieuse aux spécificités du terrain et à l'impact paysager important; qu'il note également que cette asymétrie a pour effet de réduire la hauteur apparente des murs gouttereaux orientés vers la vallée;

Considérant que l'intervenante développe une argumentation identique à celle de la seconde partie adverse;

Considérant que les requérants répliquent que ni la seconde partie adverse ni la partie intervenante ne s'expliquent sur le fait que dans une précédente demande, concernant le même projet, il avait été indiqué qu'aucune circonstance exceptionnelle

ne justifiait une dérogation; qu'ils relèvent en outre que ni la partie intervenante ni la seconde partie adverse ne s'expliquent sur le problème des emplacements de parking;

Considérant que la précédente décision du fonctionnaire délégué refusant les dérogations sollicitées, relative à une demande antérieure, visait des dérogations spécifiques au projet pour lequel un permis d'urbanisme était demandé, tandis que le projet actuel concerne d'autres types de dérogations; que l'acte attaqué le souligne, lorsqu'il énonce que "la demande de permis actuel se distingue des demandes précédentes en ce qu'elle ne prévoit plus le recours ni à une toiture à quatre pans, ni à un parement de bois, qui a été considéré, dans les précédentes demandes, comme une dérogation au R.G.B.S.R.";

Considérant qu'en l'espèce, la décision du fonctionnaire délégué accordant deux dérogations au règlement général sur les bâtisses en site rural explique expressément le prétendu revirement d'attitude dénoncé par les parties requérantes :

- la dérogation qui concerne le bandeau horizontal des vitrages est un geste architectural ponctuel qui ne concerne que deux des huit constructions, qui permet de conserver un rythme global nettement vertical aux bâtiments, qui permet de préserver le caractère architectural du village, et qui permet d'éviter la banalisation et la monotonie des façades;

- la dérogation qui concerne les toitures aux longueurs de versants asymétriques permet de répondre judicieusement aux spécificités du terrain, qui présente une dénivellation progressive, et à l'impact paysager important du projet dû à la situation du terrain en haut de versants, avec pour effet de réduire la hauteur apparente des murs gouttereaux orientés vers la vallée;

Considérant que cette motivation est adéquate et suffisante pour comprendre l'attitude du fonctionnaire délégué; qu'elle permet également de comprendre en quoi la destination générale de la zone et son caractère architectural ne sont pas compromis par les dérogations accordées; que, dans la première branche, le moyen n'est pas fondé;

Considérant, sur la seconde branche, que les plans annexés à la demande de permis mentionnent un parking de dix-huit emplacements entre les deux immeubles à appartements et les six maisonnettes; que la notice d'évaluation préalable sur l'environnement énonce ce qui suit sous la rubrique "modes de transport prévus et des voies d'accès et de sortie" :

" Le charroi et les accès des véhicules d'intervention se fait par la rue du Bois de Loo via une nouvelle voirie de 5,00 m. de largeur. L'accès au home se fait à sens unique et un parking de 25 places a été créé en face de celui-ci. Un escalier sera aménagé depuis la route d'en bas pour permettre une liaison piétonne entre le home et les résidences pour personnes âgées et pour permettre aux visiteurs d'utiliser ces places de parking. Un parking complémentaire de 12 places sera aménagé entre les blocs appartements et les maisonnettes".

Considérant que chacune des six maisonnettes dispose d'un garage; que, par contre, les deux immeubles de six appartements chacun en sont dépourvus;

Considérant que le permis attaqué impose que le titulaire devra : "2° réaliser impérativement deux emplacements de parking par logement"; qu'aucune motivation de cette condition ne figure dans l'acte attaqué;

Considérant que le permis impose ainsi qu'il y ait trente-six "emplacements de parking" puisqu'il y a deux immeubles de six appartements chacun et six maisonnettes; qu'il ne précise aucunement si les garages de chacune des maisonnettes sont à considérer comme des "emplacements de parking" au sens de cette condition; qu'alors que les plans mentionnent un endroit précis, entre les immeubles à appartements et les six maisonnettes, destiné à recevoir un parking de dix-huit emplacements (douze selon la notice d'évaluation), l'acte attaqué est muet quant à la localisation des emplacements de parking supplémentaires; que cette localisation peut entraîner des modifications des plans également quant aux accès à ces nouveaux emplacements de parking notamment selon qu'ils sont groupés ou non et est de nature à avoir une influence sur l'importance du charroi;

Considérant que la condition est imprécise et dépourvue de toute motivation; qu'en sa seconde branche, le moyen est fondé;

Considérant que les requérants prennent un deuxième moyen de la violation des articles 113 et 114 du CWATUP et de l'excès de pouvoir; qu'ils soutiennent que les dérogations accordées par le fonctionnaire délégué n'ont rien d'exceptionnel, mais qu'il a, au contraire, depuis le début du projet, été fait un usage habituel du système de dérogation;

Considérant que, tel qu'il est formulé, le moyen ne concerne pas la question de la justification du caractère exceptionnel des dérogations octroyées en l'espèce, mais concerne l'attitude des parties adverses, qui, aux dires des requérants, accorderaient systématiquement des dérogations dans tous les dossiers de demandes de permis

d'urbanisme qui leur sont soumis, faisant ainsi une règle de ce qui devrait être une exception;

Considérant que les articles 113 et 114 du CWATUP autorisent les autorités compétentes à accorder des dérogations notamment au règlement général sur les bâtisses en site rural; que le Conseil d'Etat peut sanctionner une décision qui accorde des dérogations si celle-ci ne justifie pas adéquatement le caractère exceptionnel desdites dérogations; que dès lors que les dérogations sont des facultés laissées, au cas par cas, à l'appréciation des autorités compétentes, le Conseil d'Etat ne peut sanctionner une prétendue pratique habituelle d'une autorité, alors que son contrôle est limité à la manière dont, dans une espèce donnée et en tenant compte des circonstances particulières de la cause, ladite autorité a mis en oeuvre les dérogations demandées; que le deuxième moyen n'est pas fondé;

Considérant que les requérants prennent un troisième moyen de la violation des articles 114 et 427 du CWATUP, du vice de forme et de l'omission d'une formalité substantielle; qu'ils soutiennent que le permis d'urbanisme attaqué autorise, pour les deux blocs d'appartements, la construction d'immeubles dont le rapport pignon/façade est inférieur à 1.1, les volumes de côté étant des volumes secondaires; qu'ils ajoutent que les immeubles à appartements autorisés ont une hauteur sous corniche de trois niveaux francs, alors que le troisième niveau aurait dû être engagé dans la toiture; qu'ils estiment que le permis attaqué viole en cela l'article 427, b, du CWATUP relatif aux règles urbanistiques particulières et caractéristiques de la Lorraine; qu'ils en déduisent que, comme aucune demande de dérogation n'a été introduite et qu'aucune enquête publique n'a été diligentée à cet égard, une formalité substantielle a été omise;

Considérant que l'article 427, b, du CWATUP, relatif aux règles urbanistiques particulières et caractéristiques de la Lorraine, dispose comme suit :

" Le plan du volume principal s'inscrira dans un rectangle capable dont le rapport pignon/façade sera compris entre 1,1 et 2.

La hauteur sous gouttière du volume principal sera équivalente au minimum à deux niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture, et au maximum à trois niveaux, dont un partiellement engagé dans le volume de la toiture".

Considérant qu'en l'espèce, les plans des immeubles à appartements joints à la demande de permis, notamment le plan en coupe AA, révèlent que :

- le rapport pignon/façade des immeubles à appartements s'élève à 1,38 (pignon de 4,50 mètres et façade de 6,20 mètres);

- la hauteur sous gouttière des immeubles à appartements est bien de trois niveaux dont le troisième est engagé dans le volume de la toiture;

qu'il apparaît ainsi qu'aucune demande de dérogation supplémentaire ne devait être introduite, de sorte que l'enquête publique ne devait pas être étendue aux éléments invoqués par les requérants; que le troisième moyen n'est pas fondé,

**D E C I D E :**

**Article 1er.**

Est annulé le permis d'urbanisme délivré le 6 juillet 2007 par le collège communal d'Attert à la S.P.R.L. JUTOMAPI en vue de la construction d'appartements et de maisonnettes pour personnes âgées sur un bien sis à Attert, rue du Bois de Loo, cadastré 1ère division, section D, no 226 et 227b.

**Article 2.**

Les dépens, liquidés à la somme de 475 euros, sont mis à la charge de la première partie adverse à concurrence de 350 euros et à la charge de la partie intervenante à concurrence de 125 euros.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique de la XIIIe chambre, le vingt-quatre février deux mille neuf par :

| | | |
|---|---|---|
| M. | HANOTIAU, | président de chambre, |
| Mme | VANDERNACHT, | conseiller d'Etat, |
| M. | PAQUES, | conseiller d'Etat, |
| Mme | MOREL, | greffier. |

Le Greffier, Le Président,

C. MOREL. M. HANOTIAU.